

## Attraktive Gartenwohnung in Salzburg-Langwied



Wintergarten

**Objektnummer: 549/702**

**Eine Immobilie von Trießnig & Schrotter**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seitenbachweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5023 Salzburg
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	116,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	71,00 m <sup>2</sup>
Keller:	19,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	685.000,00 €
Betriebskosten:	239,00 €
Heizkosten:	102,00 €
Sonstige Kosten:	149,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Franz Schrotter

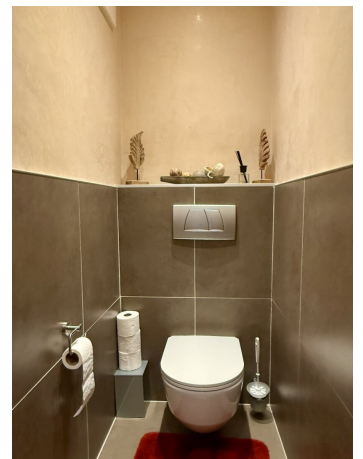


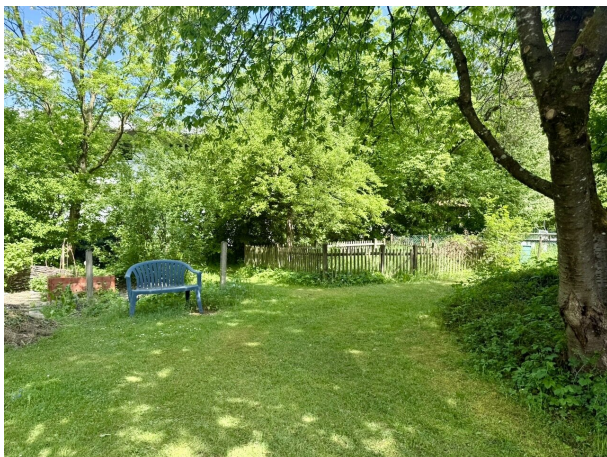


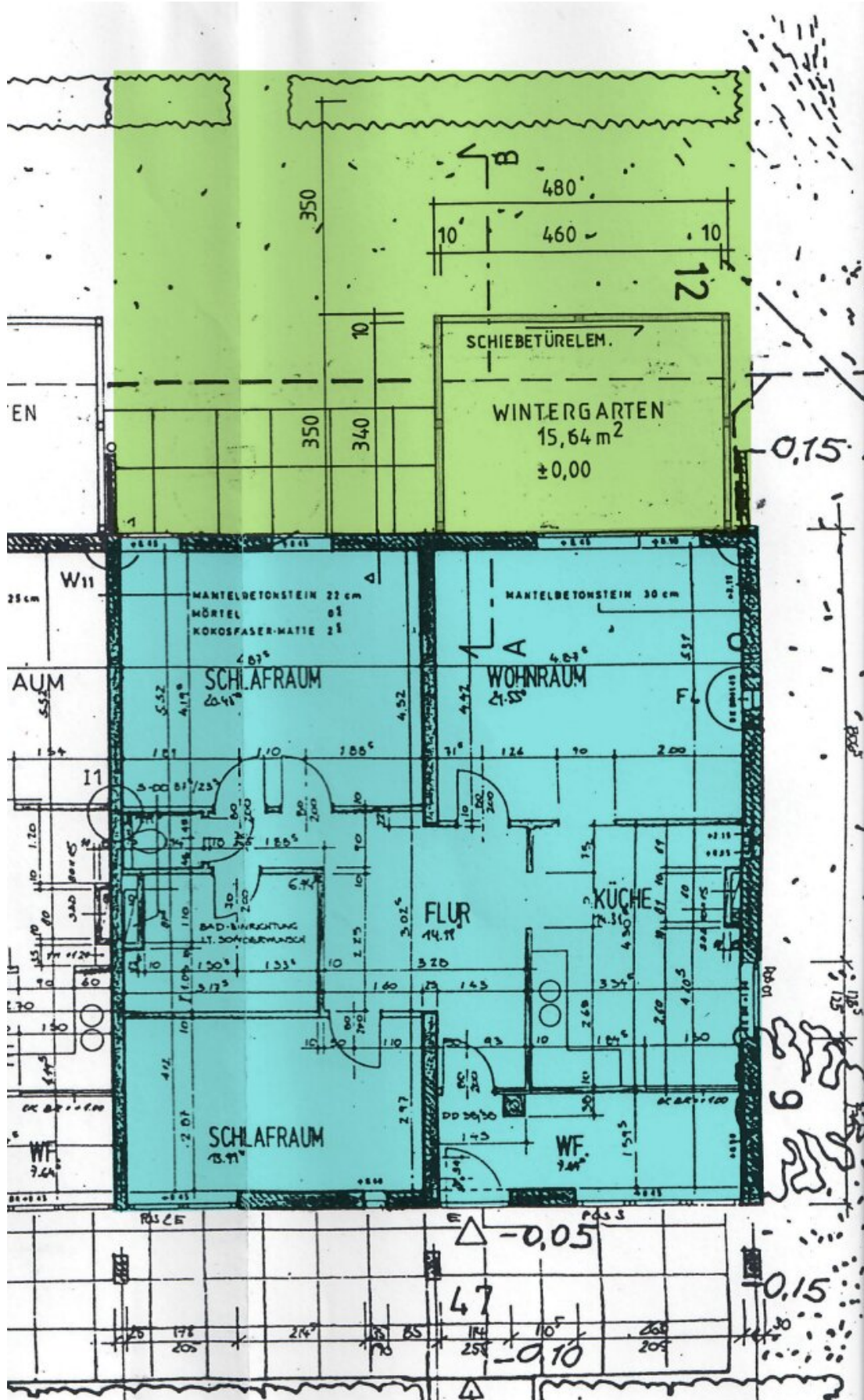












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine attraktive und großzügig geschnittene Gartenwohnung im schönen Salzburger Stadtteil Langwied.

Die absolut ruhige Wohnlage zeichnet sich durch hervorragende Infrastruktur und ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus. Haltestellen der Stadtbuslinie 4 und der Regionalbuslinien 130, 131, 140 und 913 befinden sich in fußläufiger Nähe.

Mit dem Fahrrad sind die Innenstadt, das Einkaufszentrum ZIB sowie der Hauptbahnhof rasch und angenehm zu erreichen. Die Autobahnanschlüsse Salzburg-Nord oder Eugendorf sind unter 10 Minuten mit dem Fahrzeug zu erreichen.

Die attraktive Gartenwohnung weist inklusive Wintergarten eine Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> auf und befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1991 errichteten Wohnhauses.

Die Wohnung unterteilt sich in Diele, Flur, Badezimmer mit Handwaschbecken, Wanne und Duschkabine (WM-Anschluss vorhanden), separate Toilette, Abstellraum, 2 unterschiedlich große Schlafräume, halb offene Küche, großer Wohnraum mit anschließenden Wintergarten und Ausgang zum nordwestlich gelegenen Garten. Der Garten ist derzeit als Terrasse ausgebaut und hat inklusive Wintergarten eine Fläche von 71 m<sup>2</sup>.

Zur Wohnung zugehörig sind ein extra großes Kellerabteil mit ca. 20 qm Nutzfläche sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Raumwärme und Warmwasser werden über eine Gaszentralheizung erzeugt. Im Wohnraum befinden sich Radiatoren, im Wintergarten eine Fußbodenheizung. Die Kennzahlen im Energieausweis sprechen für sich.

Besucherparkplätze befinden sich auf den umliegenden öffentlichen Straßen.

Die aktuelle Akontozahlung 2026 für Betriebs- und Heizkosten beträgt monatlich € 341,-. Die Rücklagenansparung beträgt monatlich € 149,-.

Die Wohnung wurde zuletzt 2025 renoviert und befindet sich in einem gepflegten und modernen Zustand.

### Wichtiger Hinweis für Käufer:

Bis 30. Juni 2026 gilt eine temporäre Befreiung der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,- pro Person. Somit ist bei dieser Wohnung eine Ersparnis von bis zu EUR 11.500,- pro Person möglich. Zu beachten ist, dass die Begünstigung nur dann gewährt wird, wenn der

Erwerb nachweislich zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) dient.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.