# Schöne 2-Zimmer-Wohnung in Elsbethen-Haslach zu verkaufen



**Objektnummer: 572**

**Eine Immobilie von Comfort4you Immobilien Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5061 Elsbethen |
| **Baujahr:** | 1995 |
| **Wohnfläche:** | 50,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 55,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 5,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 67,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,19 |
| **Kaufpreis:** | 255.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 146,00 € |
| **Heizkosten:** | 37,00 € |
| **USt.:** | 22,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Helmut Hofer**

Comfort4you Immobilien Salzburg
Fischbachstraße 29A

5020 Salzburg

T +43 662 931624
H +43 676 531 99

Gerne stehe ich Ih min zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im **2. Obergeschoss** eines Mehrfamilienhauses in Elsbethen.

Die Wohnung überzeugt durch eine **gelungene Raumaufteilung** und bietet folgende Highlights:

- **Großzügiger Eingangsbereich**
- **Schlafzimmer** mit ca. 14 m²
- **Badezimmer** mit Badewanne und Warmwasserbereitung über einen Hängespeicher
- **Küche** mit angrenzendem Abstellraum, in dem sich auch ein Waschmaschinenanschluss befindet
- **Wohnzimmer** mit Süd-West-Ausrichtung und vorgelagertem **Wintergarten (ca. 5 m²)** – mit herrlichem Blick auf den Untersberg
- Zusätzlicher Komfort durch **Rollläden und Insektenschutzgitter**

Zur Wohnung gehören außerdem ein **Kellerabteil** sowie ein **PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus**.

Die Lage in einer sönen Wohngegend von Elsbethen bietet eine hohe Lebensqualität, gute Anbindung nach Salzburg sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Diese charmante Wohnung bietet nicht nur ein behagliches Zuhause, sondern auch viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

## Sonstiges:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Gründen des Abgeberschutzes nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

## Allgemeines:

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend;

Zwischenverwertung und Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <3.500m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap