

# Salzburg- Andräviertel - bezaubernde 2 Zimmer Wohnung - Wintergarten - Wfl. ca. 51 m<sup>2</sup>



**KAHLER  
IMMOBILIEN OG**

**SALZBURG-ANDRÄVIERTEL -2 ZIMMER**

KI-bearbeitet

**WINTERGARTEN**      **51 M<sup>2</sup>**      **TOP LAGE**

WWW.KAHLER-IMMOBILIEN.AT - TEL +43 650 82 07 163

**Objektnummer: 5195/422986342**  
**Eine Immobilie von Kahler Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auerspergstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2002
Wohnfläche:	51,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	3,01 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 42,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	365.000,00 €
Betriebskosten:	86,94 €
Sonstige Kosten:	45,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gudrun Kahler**

Kahler Immobilien OG  
Lange Gasse, 40/56  
8010 Graz

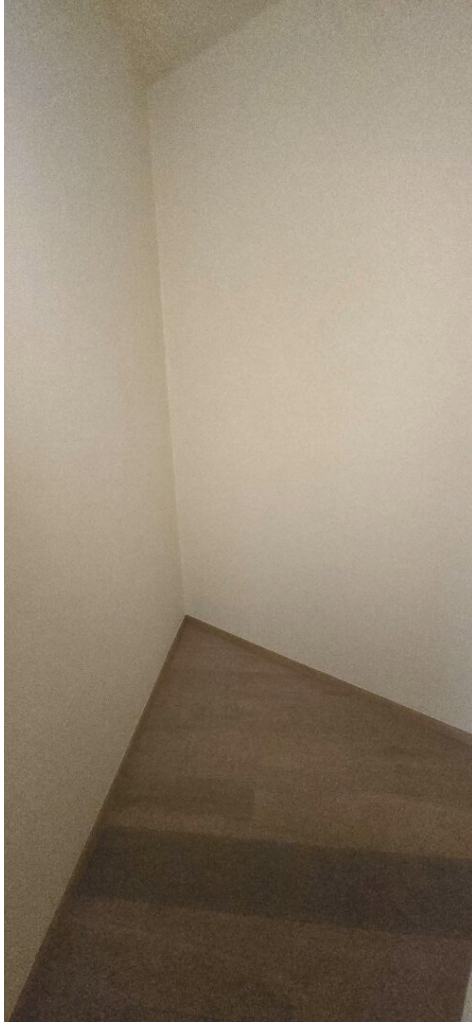
T +43 650 82 07 163  
H +43 650 82 07 163



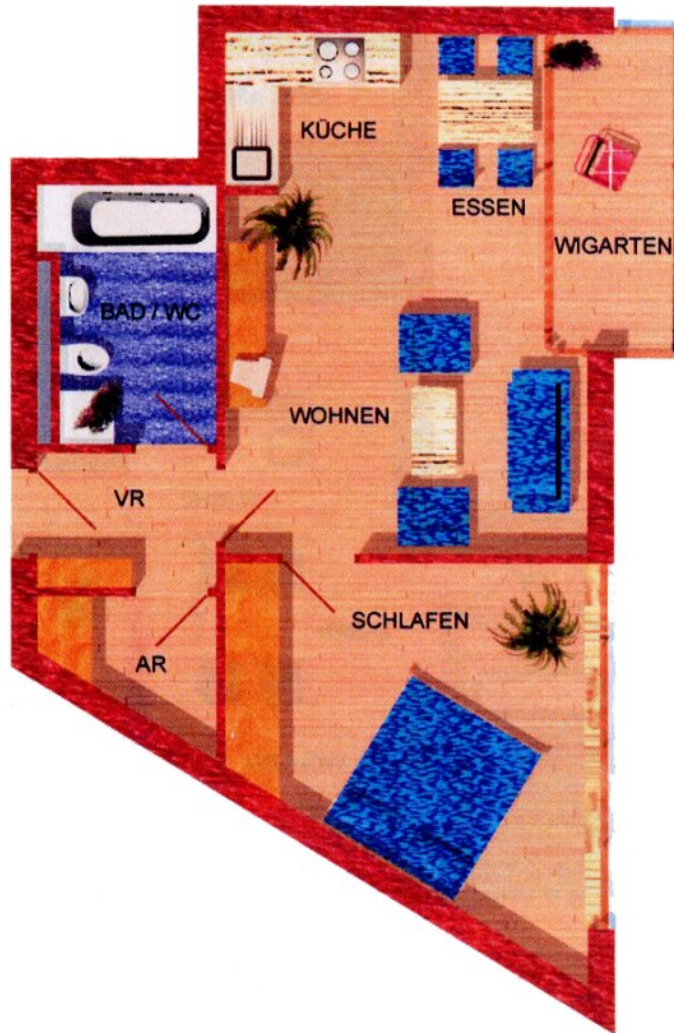
KI-bearbeitet







Top 3, 11, 19, 27 ▶



## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung im beliebten Salzburger Andräviertel liegt in bester Lage, unweit des Schloßes Mirabell und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohn-Ess-Kochbereich mit angeschlossenem Wintergarten
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- Kellerabteil

Ausstattung:

- Fernwärme
- Einbauküche
- Lift
- Fahrradkeller
- Allgemeingarten

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 5020 Salzburg – eine charmante Etagenwohnung, die modernes Wohnen mit einer unschlagbaren Lage verbindet. Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung bietet auf 51,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen.

Der durchdachte Grundriss besticht durch eine helle Wohnküche mit offener Gestaltung, die zum Verweilen und gemeinsamen Kochen einlädt. Zwei großzügige Loggien erweitern Ihren Wohnraum nach außen und bieten herrliche Rückzugsorte, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder den Morgen mit frischer Luft zu beginnen. Ein zusätzlicher Wintergarten sorgt für ganzjährige Lichtdurchflutung und ein behagliches Ambiente.

Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet – perfekt für entspannende Stunden. Praktischerweise gibt es einen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und für Ordnung sorgt. Die Wohnung wird mittels umweltfreundlicher Fernwärme beheizt, was für angenehme Wärme und niedrige Energiekosten sorgt.

Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zu Ihrer Wohnung im Flachdachgebäude und macht den Alltag besonders bequem – ideal auch für ältere Menschen.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in alle Richtungen gelangen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar. Ebenso finden Sie in der Umgebung wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und Hochschulen, einschließlich der Universität und höheren Schulen.

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die urbanes Leben mit Komfort und einer ausgezeichneten Infrastruktur verbinden möchten. Der Kaufpreis von 365.000,00 € bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, sich in einer der begehrtesten Stadtteile von Salzburg niederzulassen.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Sämtliche durch die Vertragserrichtung anfallenden Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Maklerprovision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap