

Gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon | MAXGLAN



Titelbild

Objektnummer: 551

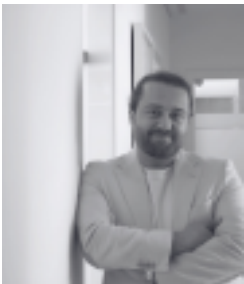
Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	50,17 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	274.500,00 €
Betriebskosten:	162,73 €
USt.:	16,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Siawash Fazlali, MSc

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH
Fürbergstraße 42A
5020 Salzburg

T +43 662 83310233
H +43 664 88606453







Objektbeschreibung

Charmante Drei-Zimmer-Wohnung in zentraler Ruhelage

Diese gepflegte **Drei-Zimmer-Wohnung** im **3. Obergeschoss** eines Wohnhauses bietet Ihnen erstklassige Lebensqualität in einer der am besten angebundenen Lagen der Stadt.

Raumaufteilung & Ausstattung

Auf rund **50,17 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die sich ideal für **Singles, Paare, Familien** oder als **wertbeständige Investition** eignet. Die Wohnung besticht durch folgende Details:

- **Wohlfühl-Ambiente:** Der hochwertige Parkettboden verleiht den Wohnräumen eine behagliche Atmosphäre.
- **Sonniger Außenbereich:** Ein gemütlicher Ostbalkon (ca. 4,26 m²) bietet Platz zum Frühstücken an der frischen Luft.
- **Moderne Details:** Die Wohnung verfügt über eine funktionale Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierfach, Herd, Ofen und einer Siemens Waschmaschine, welche 2017 eingebaut wurde. Auch das freundliche Badezimmer und WC wurden 2017 renoviert. Weiters verfügt die Wohnung über Kunststoffenster mit Mehrfachverglasung und außenliegendem Sonnenschutz.
- **Komfort:** Ein Personenaufzug sorgt für einen bequemen Zugang zu Ihrer Etage. Die **Beheizung** erfolgt derzeit über einen **Ölofen**, es besteht jedoch die **Möglichkeit**, auf eine **Gastherme umzurüsten**.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Stadtlage in Maxglan/ Aiglhof, in unmittelbarer Nähe zum Salzburger Landeskrankenhaus (SALK). Sie genießen hier absolute Ruhe abseits der Hauptverkehrsstraßen bei gleichzeitig exzellenter Vernetzung:

- **Mobilität:** Die Obus-Haltestelle und die S-Bahn-Station Aiglhof sind in wenigen Schritten erreichbar. Zudem besteht eine hervorragende Anbindung an das Radwegenetz entlang der Salzach sowie an die Autobahnanschlüsse Salzburg-Mitte und Flughafen.
- **Nahversorgung:** Alles für den täglichen Bedarf liegt direkt vor der Tür – Spar, Billa,

Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Post sind fußläufig erreichbar.

- **Bildung:** Schulen, Kindergärten und Universitäten befinden sich im direkten Umkreis.

Fazit

Diese Immobilie vereint modernen Komfort, eine ruhige aber zentrale Lage und eine erstklassige Infrastruktur, eine ideale Kombination für Eigennutzer oder Anleger auf dem Salzburger Markt. Die Wohnung ist bestandsfrei und somit ab sofort verfügbar.

Sichern Sie sich jetzt Ihren Rückzugsort in Salzburg – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-oberndorfer-fazlali.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-oberndorfer-fazlali.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige



Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <2.500m

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.