

## **Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Salzburg – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 25732-27**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	549.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	303,55 €

## Ihr Ansprechpartner

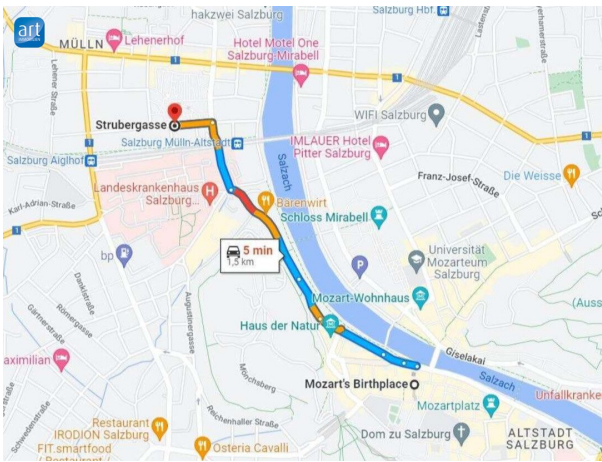


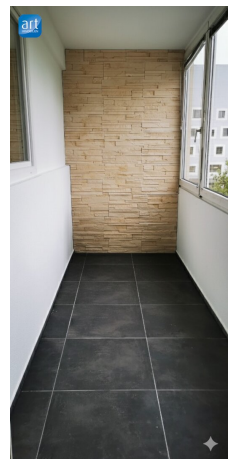
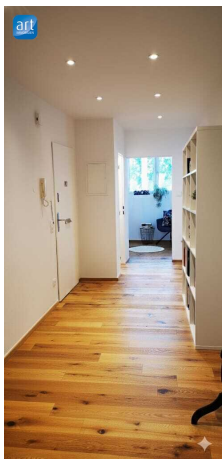
### **Ing. Christian Adam**

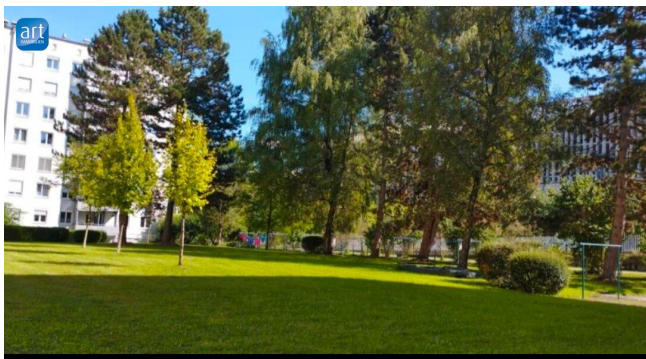
ART Immobilien eU  
Erzherzog Eugen Straße 14  
5020 Salzburg

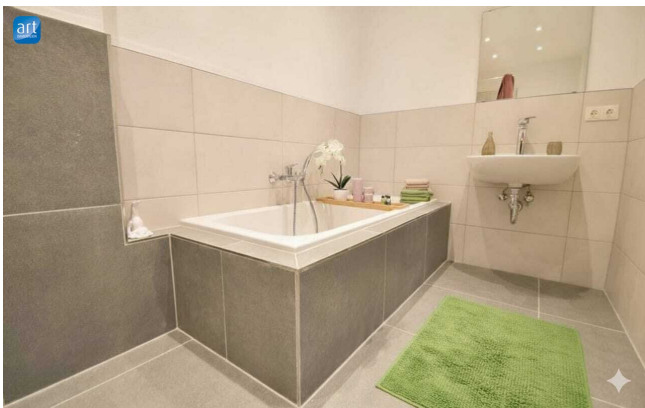
H +43 676 846629 207

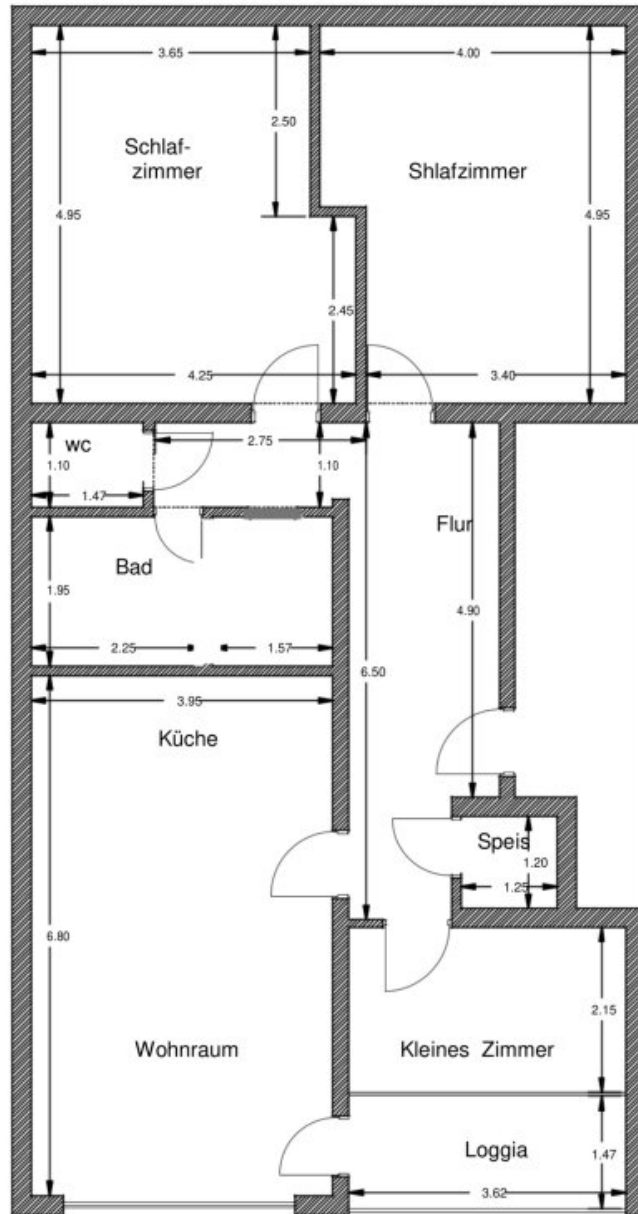
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Lage:

Die Strubergasse zählt zu den begehrten Wohnlagen im Westen Salzburgs. Sie vereint zentrale Lage mit hoher Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel (Obus-Linien 1, 2, 4, 7 und S Bahn) und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ob Radweg an der Glan, der Europark oder die Altstadt – alles ist schnell erreichbar. Die Straße selbst bietet eine ruhige, grüne Umgebung mit gepflegten Wohnanlagen und einer hervorragenden Infrastruktur. Viele neue Bars, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Ideal für Familien, Berufstätige und alle, die urbanes Leben mit Erholung verbinden möchten.

## Beschreibung:

Die im Jahr 1968 errichtete Wohnung wurde 2023 umfassend generalsaniert und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand. Sie befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Aufzug und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer:

Ein helles Wohnzimmer mit verglaster Loggia, zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein weiteres, kleineres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Kinderzimmer eignet. Der offen gestaltete Koch- und Essbereich schafft eine moderne Wohnatmosphäre.

Das großzügige Badezimmer wurde im Zuge der Sanierung vergrößert und hochwertig ausgestattet: Doppelwaschbecken, Badewanne, separate Dusche, Handtuchtrockner sowie ein Waschmaschinenanschluss bieten höchsten Komfort. Ein separates WC sowie eine praktische Speis runden das Raumangebot ab.

Ein zugehöriges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Gemeinschaftlich nutzbare Räume wie ein Fahrradraum sowie ein Wasch- und Trockenraum befinden sich im Untergeschoss.

## Sanierungsmaßnahmen 2023 im Überblick:

- Erneuerung und Erweiterung der gesamten Elektroinstallation
- Vergrößerung und Neugestaltung des Badezimmers
- Erneuerung des WCs
- Teilweise Erneuerung der Heizkörper

- Austausch sämtlicher Innentüren
- Wartung der Fenster
- Hochwertiger Eichenparkettboden in allen Wohnräumen

Auch das Wohnhaus selbst befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die Wohnung selbst ist in ausgezeichnetem Zustand und aktuell für weitere 1,5 Jahre vermietet. Eine einvernehmliche Verkürzung der Mietdauer ist jedoch bei Bedarf möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap