

## **K3 - Lage, Lage, Lage - helle Designerwohnung in der Josefaia**



**Objektnummer: 1269932**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß        |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 5020 Salzburg               |
| Baujahr:                      | 1972                        |
| Wohnfläche:                   | 74,43 m²                    |
| Zimmer:                       | 2                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 75,90 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,31               |
| Betriebskosten:               | 397,24 €                    |

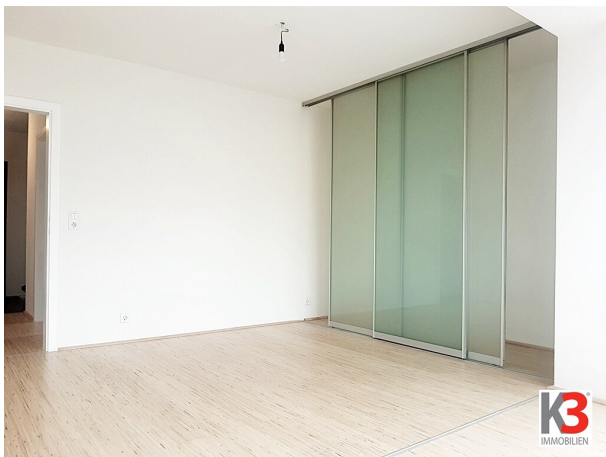
## Ihr Ansprechpartner

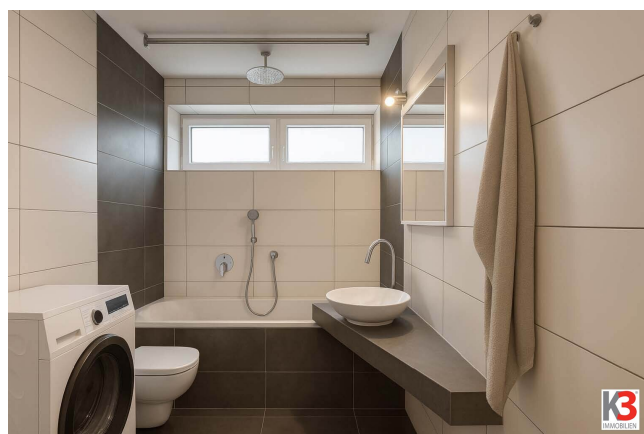
**Hans Hajek**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef-Schwer-Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 6644455565  
H +43 6644455565

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











## Objektbeschreibung

Ich darf Ihnen hier eine ganz besondere Wohnung im sehr gesuchten Stadtteil Josefaeu vorstellen.

Dieser Stadtteil punktet vor allem mit toller Infrastruktur und mit der Nähe zum Salzachufer und zur Salzburger Innenstadt.

Die Wohnung selbst liegt in einer absoluten Ruhelage und wird über einen einladenden Vorraum betreten.

Schon beim Betreten wird man von dem tollen Wohnklima erfasst.

Das moderne Badezimmer mit Fenster, Badewanne/Dusche und Waschmaschinenanschluss darf getrost als kleine Wellnessoase bezeichnet werden.

Die Loggia wurde mit einer durchgehenden Fensterfront zu Wohnraum umgebaut und bildet somit im Wohnzimmer, sowie im Schlafzimmer zusätzliche Fläche in Designeroptik.

Beide Räume sind voneinander getrennt, wirken aber eher als Loft und punkten vor allem mit Größe, Optik und freien Blick auf den Gaisberg.

Die Einbauküche bietet allen Elektrogeräten Platz und ein Fenster sorgt für Helligkeit.

Abgerundet wird der hervorragende Eindruck dieser Immobilie von einem Abstellraum, einem Kellerabteil und einer Garage.

Ich hoffe Ihr Interesse geweckt zu haben und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Gerne würde ich Ihnen dieses überzeugende Objekt im Rahmen einer Besichtigung präsentieren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap