

**Urban wohnen. Schnell im Job. Entspannt zu Hause.**



Einrichtungsvorschlag - KI-generiert

**Objektnummer: 955**

**Eine Immobilie von VISTE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Aiglhofstraße 45                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 5020 Salzburg                    |
| Baujahr:                      | 2015                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 60,58 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,20 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 17,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                          |
| Kaufpreis:                    | 369.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 6.091,12 €                       |
| Betriebskosten:               | 167,57 €                         |
| Heizkosten:                   | 63,12 €                          |
| USt.:                         | 27,46 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Betriebskosten inkl. Heizkosten und Warmwasser.

### Provisionsangabe:

13.284,00 € inkl. 20% USt.

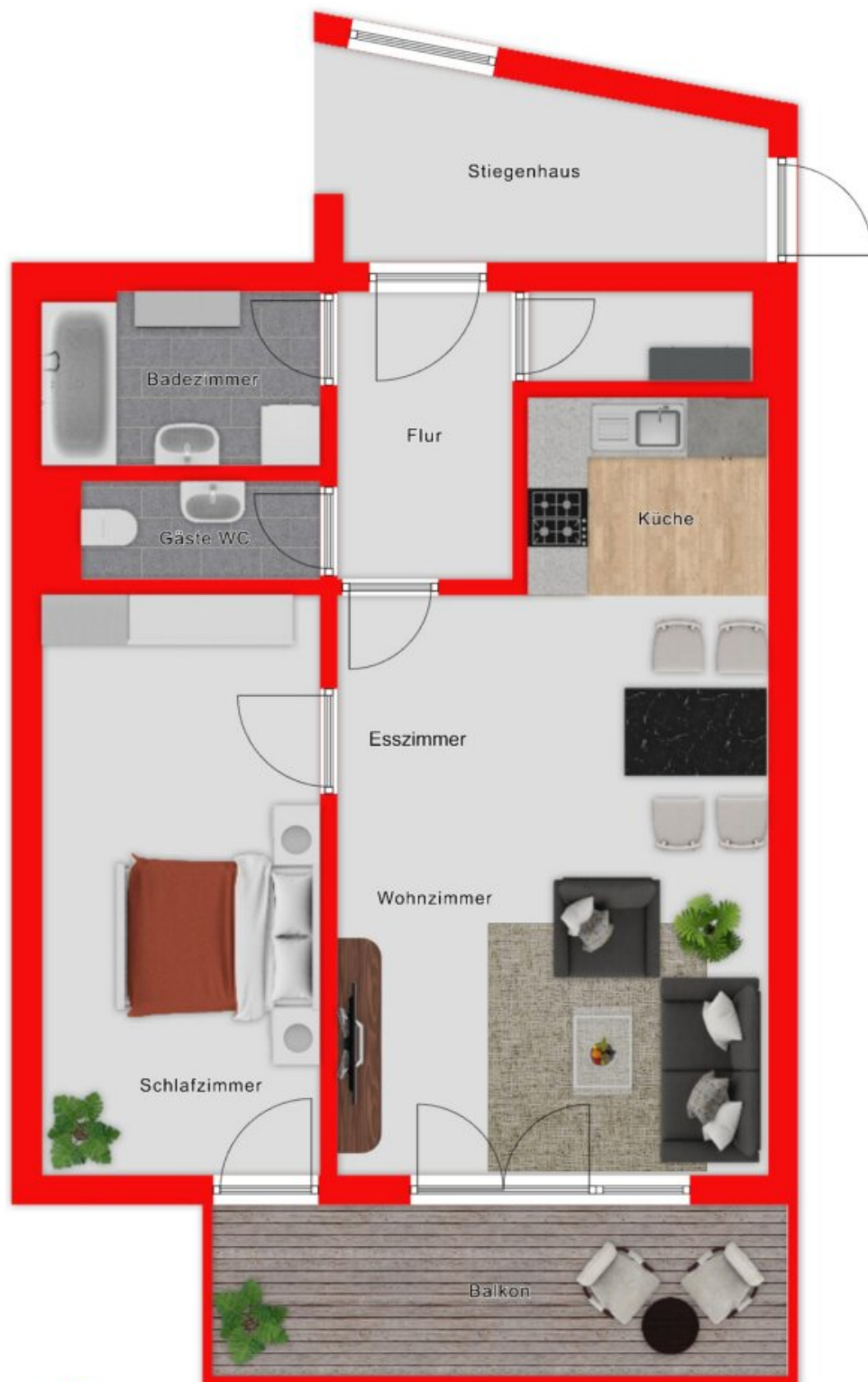
## Ihr Ansprechpartner













## Objektbeschreibung

### ? Überraschend ruhig! Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit XXL-Sonnenbalkon & Untersbergblick | Nähe SALK

Wer mitten in der Stadt wohnen und trotzdem absolute Ruhe genießen möchte, wird diese Wohnung lieben!

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einer offenen, voll ausgestatteten Küche inklusive Geschirrspüler, getrenntem WC, Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und praktischem Abstellraum.

Das Highlight ist der außergewöhnlich großzügige, windgeschützte Südwest-Balkon mit Blick in den grünen Garten und auf den Untersberg – der perfekte Ort, um nach Feierabend die Sonne zu genießen.

Obwohl sich die Wohnung an einer der verkehrsreichsten Kreuzungen Salzburgs befindet, ist sie erstaunlich ruhig – ein Wohngefühl, das man hier kaum erwarten würde.

Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustüre, ein Spar-Markt liegt gegenüber und die SALK ist in wenigen Minuten erreichbar. Ein Tiefgaragenstellplatz im Multiparksystem rundet dieses attraktive Angebot ab.

**Ideal für Singles, Paare oder Berufstätige, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

##### Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <300m

Klinik <575m

Krankenhaus <125m

##### Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <300m

Universität <525m

Höhere Schule <525m

**Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <1.650m

**Sonstige**

Bank <75m

Geldautomat <75m

Post <550m

Polizei <575m

**Verkehr**

Bus <25m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.200m

Flughafen <2.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap