

**DAS STADTGLÜCK "EINS" | Erstbezug in  
Terrassenwohnung mit 2 Zimmern | Barrierefrei |  
Provisionsfrei**



**Objektnummer: 6798/201**

**Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5020 Salzburg                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 53,22 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,73                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 455.000,00 €                   |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                |

Tiefgaragenstellplatz: € 35.000,00 BK werden nach tatsächlichem Aufwand verrechnet

### Provisionsangabe:

Provisionsfrei für den Käufer!

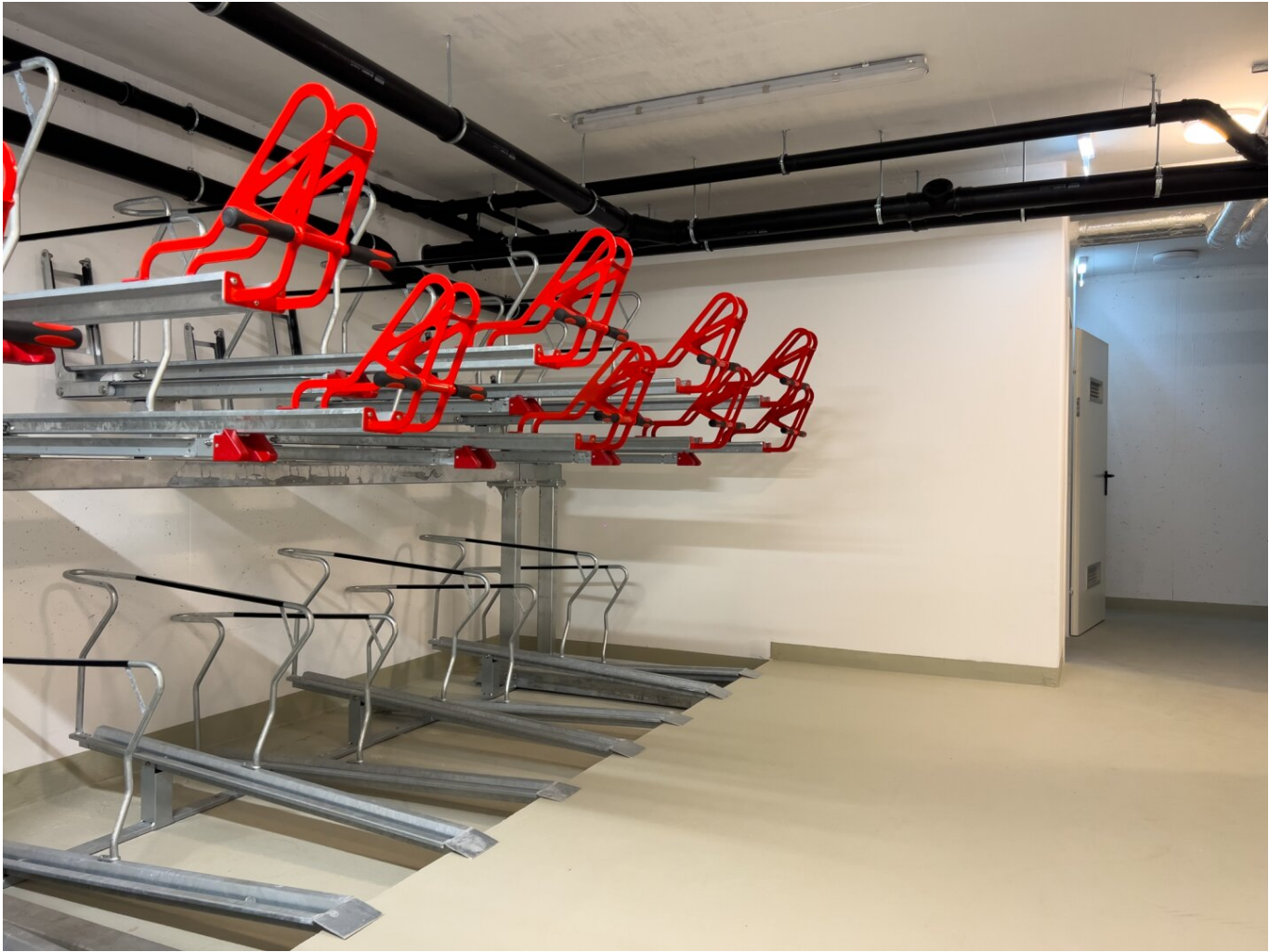
## Ihr Ansprechpartner



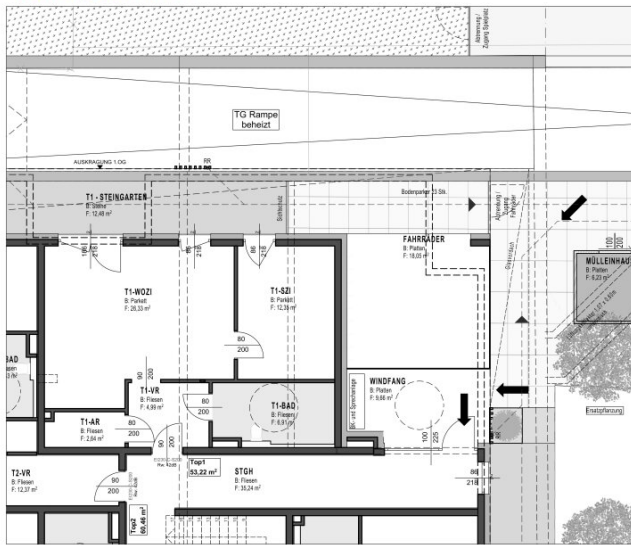
**Ing. David Schnitzhofer**

Schnitzhofer Stilvoll Schnitzhofer Immobilien GmbH  
Fürstenallee 3





Wohnungsplan 1:100



Übersichtsplan 1:100



Dieser Plan dient ausschließlich der Darstellung in Verkaufsunterlagen.  
Für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.  
Maße können in Natur abweichen.

# Objektbeschreibung

## DAS STADTGLÜCK

### Moderne Terrassenwohnung in attraktivem Neubau in der Stadt Salzburg.

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines hochwertig realisierten Neubauprojekts, das Ende 2023 fertiggestellt wurde. Die zentrale Lage in der Stadt Salzburg vereint urbanen Komfort mit moderner Wohnqualität – ideal für Paare, Singles oder Anleger. Ein durchdachter Grundriss schafft helle, freundliche Räume: Über einen kompakten Vorraum gelangen Sie zum Badezimmer mit Dusche und WC sowie in den offenen Wohn- und Essbereich mit Küchenanschluss. Von hier aus führt der Weg in das gemütliche Schlafzimmer – beide Wohnräume bieten direkten Zugang zur überdachten Terrasse, die zum Entspannen im Grünen einlädt. Ein Aufzug führt zu den allgemeinen Räumlichkeiten des Hauses sowie zur Tiefgarage. Im Haus stehen erwerbliche Tiefgaragenstellplätze sowie ein Fahrradraum, Kellerabteil und ein Wasch-/Trockenraum zur Verfügung.

### Highlights auf einem Blick

- Sehr zentrale Lage und trotzdem ruhig
- Bereits fertiggestellter Neubau - in wenigen Wochen einzugsbereit
- Barrierefrei
- Tiefgarage und großer Fahrradraum
- Überdachte Terrasse
- Bodenbeläge und Fliesen können noch ausgewählt werden

### Details

- Im Kellergeschoss steht ein Kellerabteile für jede Wohnung zur Verfügung.

- Vorbereitung für elektrische Raffstores.
- Geheizt wird mittels Fernwärmeanschluss und Fußbodenheizung.
- Das Auto kann auf einem großzügigen Tiefgaragestellplatz, mit Vorbereitung für eine Wallbox, geparkt werden.
- Aufzug von der Tiefgarage.
- Das Objekt wurde Ende 2023 fertiggestellt.
- Gestalten Sie den finalen Touch Ihrer neuen Wohnung: Bodenbeläge, Badezimmer und Türen werden nach Ihren Wünschen fertiggestellt.

Innerhalb von ca. zwei Monaten ab Kauf können Sie somit die nach Ihren Wünschen gestaltete Wohnung übernehmen.

Die Wohnung wird mit Eichenparkett und Feinsteinzeugfliesen ausgestattet.

Im Außenbereich werden Feinsteinzeugfliesen verwendet.

## **Preise**

Preis pro Tiefgaragenstellplatz: € 35.000,--

## **Rechtliches & Hinweise**

*Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, angegebene Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich. Die Objekte werden ohne Möblierung (Küche, Einrichtung, etc.) verkauft. Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe von: Name, Telefonnummer und E-Mail Adresse bearbeiten können. Details zur Ausstattung sind den offiziellen Grundrissplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.*

**Noch nicht das Passende gefunden?**

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Selection.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap