

## **DAS STADTGLÜCK "NEUNZEHN" | 3-Zimmer Wohnung mit Loggia | Barrierefrei & Tiefgarage | Provisionsfrei**



**Objektnummer: 6798/326**

**Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <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>                   | 56,09 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,73                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 515.000,00 €                   |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                |

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

### Provisionsangabe:

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner

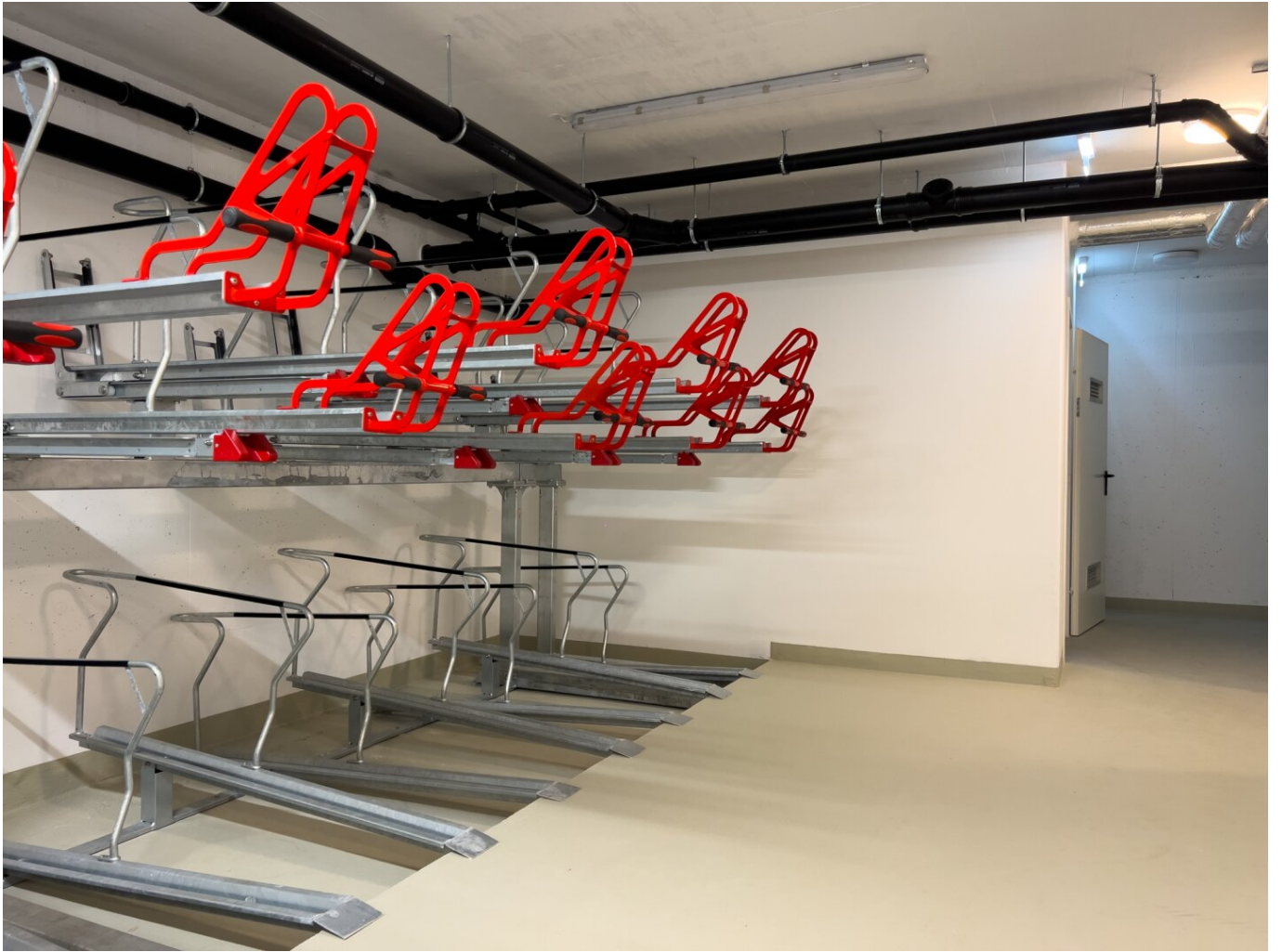


**Ing. David Schnitzhofer**

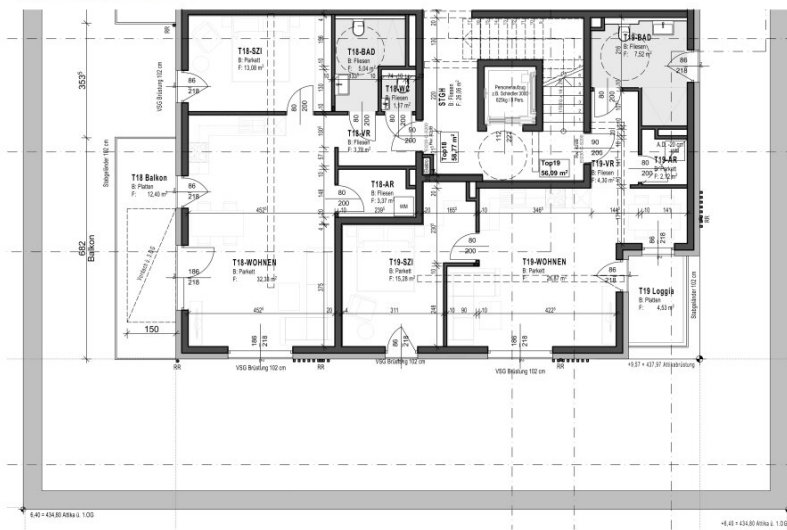
Schnitzhofer Stilvoll Schnitzhofer Immobilien GmbH  
Fürstenallee 3







Wohnungsplan 1:100



Übersichtsplan 1:100



3. OBERGESCHOSS  
TOP 19

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 3-Zimmer Wohnung mit Loggia in attraktivem Neubau in der Stadt Salzburg.**

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss 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. Im Haus stehen optionale 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
- Loggia
- 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,--

Sparen Sie clever mit der Befreiung von den **Grundbuchseintragungsgebühren bis € 11.500,00\***

Nähere Details erfahren Sie bei uns.

## 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. \*Der Erhalt der Gebührenbefreiung hängt von persönlichen Faktoren ab.*

## 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