

OLD BUT GOLD: 3-ZIMMERWOHNUNG INKL. PARKPLATZ IN BEVORZUGTER STADTLAGE



Blick auf das Wohngebäude

Objektnummer: 1969/38

**Eine Immobilie von Sebastian Vogl Wohn- und
Gewerbeimmobilien**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleßheimer Allee
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1965
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	76,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	319.800,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.202,37 €
Betriebskosten:	136,93 €
Heizkosten:	87,51 €
USt.:	33,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Vogl

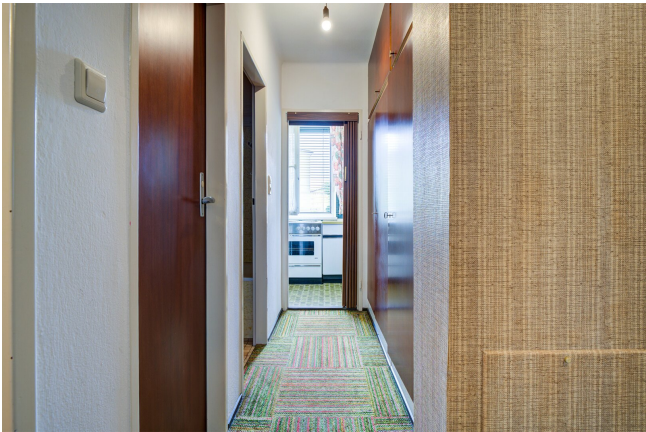




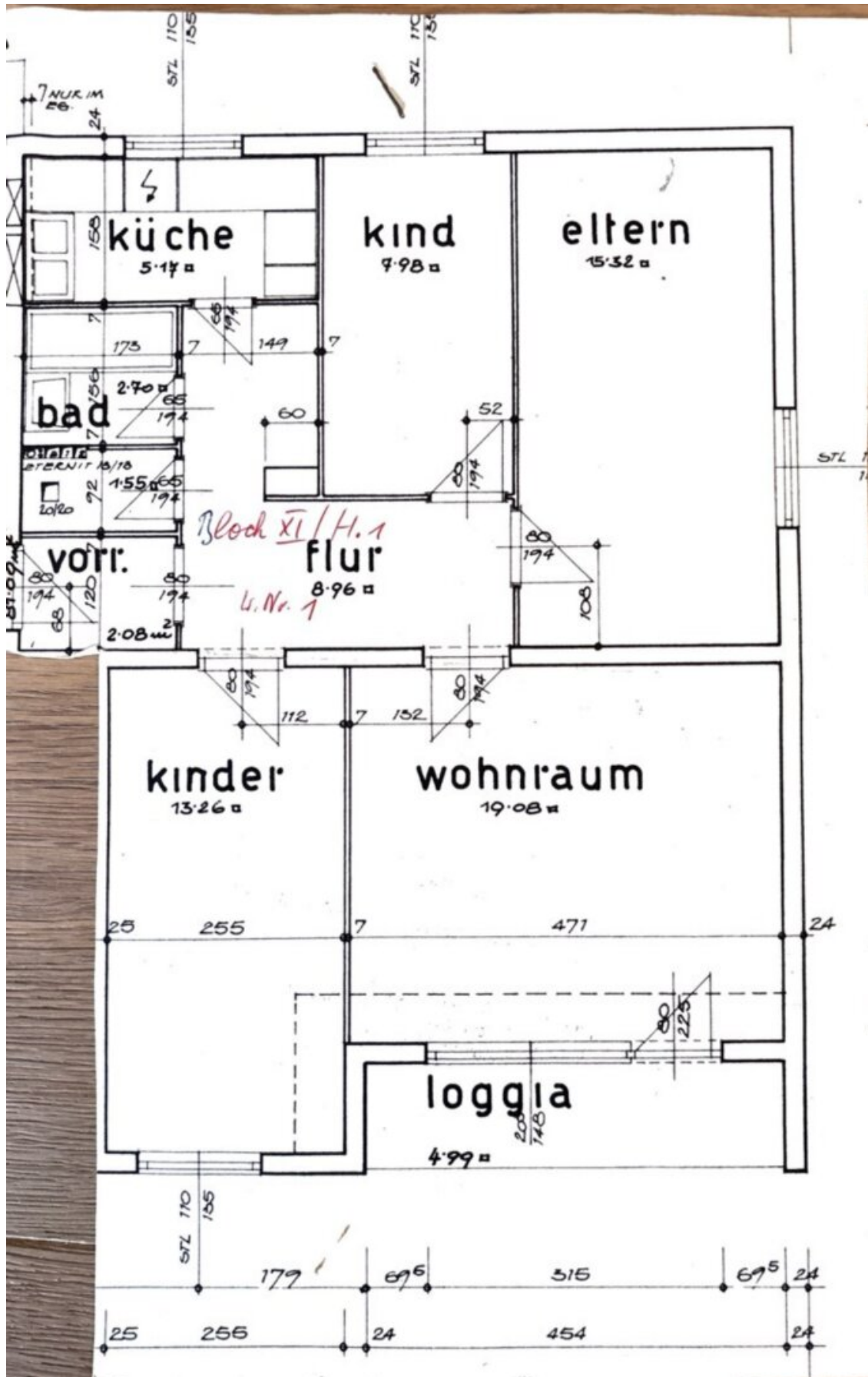














Sebastian Vogl
Immobilien

Objektbeschreibung

MACH' ES ZU DEINEM PROJEKT - WOHNUNG INKL. PARKPLATZ

Vom eigenen Parkplatz sind es nur wenige Schritte zum überdachten Eingangsbereich und den Postkästen. Einen Halbstock später steht man schon vor der großzügigen 3-Zimmerwohnung mit 76,1 m² Wohnfläche + 4,99 m² Loggia (= 81,09 m² Gesamtfläche). Beim ersten Blick scheint die Zeit stehen geblieben zu sein, doch bei genauerer Betrachtung erkennt man das Potential das hier vor sich hin schlummert: Mit viel Fleiß und Vorstellungskraft entsteht hier ein wunderschönes neues Zuhause.

Jacken, Schuhe und Co. legt man am besten im 2,08 m² Vorraum ab. Von dort führt die Diele zentral in jeden Winkel der Wohnung: Toilette und Badezimmer sind getrennt und benötigen eine Renovierung. Dahinter befindet sich auf 5,17 m² die Einbauküche welche mit Backofen, Kühlschrank, Spüle, Kochfeld, Fenster, Durchreiche ins Esszimmer sowie jeder Menge Staufläche überzeugt.

Dreh- und Angelpunkt der Wohnung ist sicherlich das 19,08 m² Wohnzimmer. Hier haben Couch, Wohnzimmertisch, TV-Sideboard und auch ein Homeoffice-Bereich Platz. Freie Minuten und viele Sonnenstunden genießt man am besten auf der 4,99 m² südwestlich ausgerichteten Loggia. Zwei Schlafzimmer mit Größen von 13,26 m² und 15,32 m² vervollständigen das Raumangebot. Besonders praktisch: In der Diele gibt es Nischen für Staubsauger, Koffer und Wäschespindel.

Ein großes 9,50 m² Kellerabteil rundet das Raumangebot optimal ab und lässt die Dinge verschwinden die man nicht täglich benötigt.

Gut zu wissen: Die Instandhaltungsrücklage beträgt 322.951,04 Euro per 01.05.2025. Zur allgemeinen Benutzung stehen ein Wasch- und Trockenraum, sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. In den letzten Jahren wurde kräftig in das Gebäude investiert: Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Dacheindeckung, Parkplatz, Elektroanlage (FI vorhanden!), Fenster, etc.

Fordern Sie gleich das **Detailexposé** an und erhalten damit weitere Fotos sowie die **Investitionsvorausschau** und die **Betriebskostenvorschreibung**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap