Hugbertstraße 40 | Wohnen nahe den Salzachseen



Objektnummer: 5721

Eine Immobilie von Realtech Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,83 m²
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	499.200,00 €

Ihr Ansprechpartner



Jakob Fieg

Realtech Immobilien GmbH
Vogelweiderstraße 87
5020 Salzburg

T +43 662 262005

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

1957/3





N

WOHNUNG TOP 03	
BAD / WC	6,62
KIND I	12,56
KOCHEN / ESSEN / WOHNEN	26,38
SCHLAFEN	12,55
VR.	5,72
	63,83 m²

Holz-Bau-Plan

BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG; GÜLTIG IST DAS NATURMASS; DIE MÖBLIERUNG IST VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS UND NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTEN

Objektbeschreibung

Die Lage

In begehrter Ruhelage von Salzburg-Liefering, nahe den Salzachseen, entsteht dieses kleine Wohnprojekt in angenehmer Wohnumgebung, geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit sehr guter Erreichbarkeit: Die Obuslinie 7 befindet sich in unmittelbarer Umgebung und sorgt für eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Salzburg. Auch die Autobahn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Gemeinden rasch erreichbar sind.

Die nahegelegenen Salzachseen bieten zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustüre.

Das Projekt

Das Bauvorhaben umfasst lediglich fünf Wohneinheiten und überzeugt durch eine überschaubare, ruhige Wohnstruktur in moderner Bauweise. Die Wohnungen verfügen je nach Lage über private Außenbereiche in Form von Gartenflächen, Terrassen oder Balkonen.

Die Architektur ist schlicht und zeitgemäß gehalten. Eine hellgraue Reibputzfassade, ein anthrazitfarbenes Dach sowie moderne Stabgeländer sorgen für ein klares und modernes Erscheinungsbild.

Insgesamt stehen sechs PKW-Stellplätze zur Verfügung, davon vier witterungsgeschützt unter dem Gebäudevorsprung.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen eine Fußbodenheizung mit zentraler Luftwärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energiegewinnung. Jeder Wohnung ist außerdem ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Die Wohnung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen hellen, großzügig geplanten Wohn-, Koch- und Essbereich. Der offene Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon, der den Wohnraum angenehm ins Freie erweitert und Platz für eine kleine Sitzgelegenheit bietet.

Die beiden Schlafzimmer sind funktional angeordnet und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Badezimmer und Wohnräume sind bequem über den Vorraum

erreichbar, wodurch eine klare und alltagstaugliche Grundrissgestaltung entsteht. Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus kompakter Wohnfläche, gut nutzbaren Räumen und dem privaten Balkon, die dieser Wohnung einen angenehmen Wohnwert in ruhiger Lage verleiht.

Die Fakten zu Top

- 3-Zimmer-Wohnung im 1.OG mit Balkon
- WNFL ca 63m²
- Balkon ca 5m²
- Kellerabteil ca 3m²
- Fußbodenheizung
- Strom- und Lichtauslass auf Terrasse
- Kellerabteil mit Strom- und Lichtauslass
- Der Wohnung ist ein Stellplatz zugewiesen mit Kosten von € 10.000,-
- geplante Baufertigstellung: Ende 2027

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap