Wohnen mit Stil – hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Südwestterrasse



Objektnummer: 602

Eine Immobilie von Comfort4you Immobilien Salzburg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	547.000,00 €
Betriebskosten:	291,00 €
Sonstige Kosten:	97,65 €
Provisionsangabe:	

19.692,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Helmut Hofer

Comfort4you Immobilien Salzburg
Fischbachstraße 29A






please
seat
yourself


Sebastian
Sebastian
HAPPY PLACE




Parkett
Abstellfl.
1,07 m²
Parkett
Bad
6,61 m²
Feinsteinzeug
6 Pers
630 kg
Bad_WC
6,24 m²
Feinsteinzeug
Vorraum
3,67 m²
Parkett
Abstellr.
2,13 m²
Feinsteinzeug
Gang
8,92 m²
Parkett
Zimmer 1
11,77 m²
Parkett
Zimmer 2
12,01 m²
Parkett
Top 4.1
74,66 m²
Wohnküche
29,92 m²
Parkett
Zimmer 03
10,49 m²
Parkett
Balkon
14,40 m²
Holz

Objektbeschreibung

Wohnen mit Stil – hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Südwestterrasse

Diese moderne und hochwertig ausgestattete **3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss** verbindet zeitgemäße Architektur mit urbanem Wohnkomfort und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die im Jahr 2020 errichtete Wohnanlage überzeugt durch klare Linien, funktionale Grundrisse und eine moderne Architektursprache. Die Wohnung selbst besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche sowie eine hochwertige und zeitlose Ausstattung.

Wohnen mit Qualität und Atmosphäre

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige und offen gestaltete **Wohn- und Essbereich** mit moderner Einbauküche und hochwertigen Elektrogeräten. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche und angenehme Wohnatmosphäre.

Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf den großzügigenr **Südwestterrasse mit ca. 14,40 m²**. Dieser bietet viel Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten und lädt dazu ein, sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden im Freien zu genießen. Das ostseitig ausgerichtete Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsbereich und verfügt über einen praktischen Einbauschrank. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder Homeoffice genutzt werden.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne, zeitgemäße Fliesen sowie ausreichend Platz und Stauraummöglichkeiten.

Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzliche praktische Abstellfläche.

Hochwertiger Parkettboden sowie eine komfortable **Fußbodenheizung mit Fernwärme** unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort.

Raumaufteilung

- Eingangsbereich / Vorraum

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche

- Schlafzimmer mit Einbauschrank
- weiteres Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum
- großzügiger Südwestterrasse mit ca. 14,40 m²

Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerabteil mit ca. 3 m² und ein Tiefgaragenstellplatz mit Ladeanschluß für E-Autos.**

Lage – zentral und hervorragend angebunden

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gut angebundenen und infrastrukturell attraktiven Lage in Salzburg. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind vielfach bequem zu Fuß erreichbar.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Anbindung an das Salzburger Radwegenetz. Die Innenstadt sowie zahlreiche weitere Stadtteile lassen sich dadurch schnell, sicher und komfortabel mit dem Fahrrad erreichen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. Grün- und Erholungsflächen sowie die Nähe zur Salzach bieten gleichzeitig einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Umfeld.

Die Lage eignet sich damit besonders für **Paare, Familien, Berufstätige, Pendler und Stadtliebhaber**, die modernes Wohnen mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Fazit

Eine moderne und gepflegte Wohnung, die mit ihrer **hochwertigen Ausstattung, der durchdachten Raumaufteilung, dem großzügigen Südwestbalkon sowie der ausgezeichneten Lage** überzeugt. Ideal für alle, die zeitgemäßes Wohnen, urbanes

Lebensgefühl und eine hervorragende Infrastruktur miteinander verbinden möchten.

Gerne informieren wir Sie im Rahmen eines persönlichen Gesprächs über weitere Details dieser Immobilie.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungs- und Beratungstermin.

Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aufgrund des Abgeberschutzes ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

Allgemeines

Die angeführten Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverwertung, Irrtum sowie Änderungen bleiben vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap