

## **Ruhiges Wohnen an der Saalach**



**Objektnummer: 1939/220360**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung              |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 5020 Salzburg                           |
| Baujahr:                      | 2013                                    |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 81,60 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Keller:                       | 3,70 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,63                          |
| Kaufpreis:                    | 549.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 142,43 €                                |
| Heizkosten:                   | 96,88 €                                 |
| USt.:                         | 30,55 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

19.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Habenschuß**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







## Objektbeschreibung

**Eine moderne Stadtwohnung für Menschen, die Salzburg, Ruhe und Naturnähe verbinden möchten.**

In verkehrsberuhigter Lage am Ende einer Sackgasse befindet sich diese gepflegte Wohnung nur wenige Schritte von der Saalach entfernt. Sie verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit und bietet damit eine Wohnqualität, die in Salzburg nicht alltäglich ist.

Die Wohnung verfügt über ca. 81,60 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, einen Balkon, einen hellen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, zwei weitere Zimmer, Badezimmer, separates WC und einen Tiefgaragenplatz.

### **Highlights auf einen Blick:**

- ruhige Lage nahe der Saalach
- ca. 81,60 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Balkon mit ca. 5,85 m<sup>2</sup>
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- zwei getrennt nutzbare Zimmer
- Bad mit Dusche und Wanne
- separates WC
- Lift im Haus
- Kellerabteil
- eigener Tiefgaragenplatz
- HWB 29 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,63

Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohnraum live zu sehen? Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen**

Besichtigungstermin unter 0664 124 77 03, Thomas Habenschuß. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap