# Gemütliche Dachgeschoß-Garconniere in zentraler Stadtlage




**Objektnummer: 536/2279**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

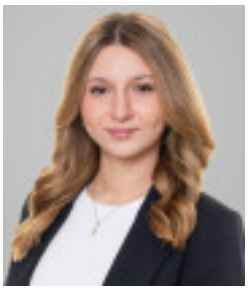
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Ignaz-Harrer-Straße 13 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5020 Salzburg |
| **Baujahr:** | 1935 |
| **Wohnfläche:** | 35,31 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 96,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,38 |
| **Kaufpreis:** | 169.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 71,36 € |
| **Heizkosten:** | 30,57 € |
| **USt.:** | 13,25 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Selina Lörincz**

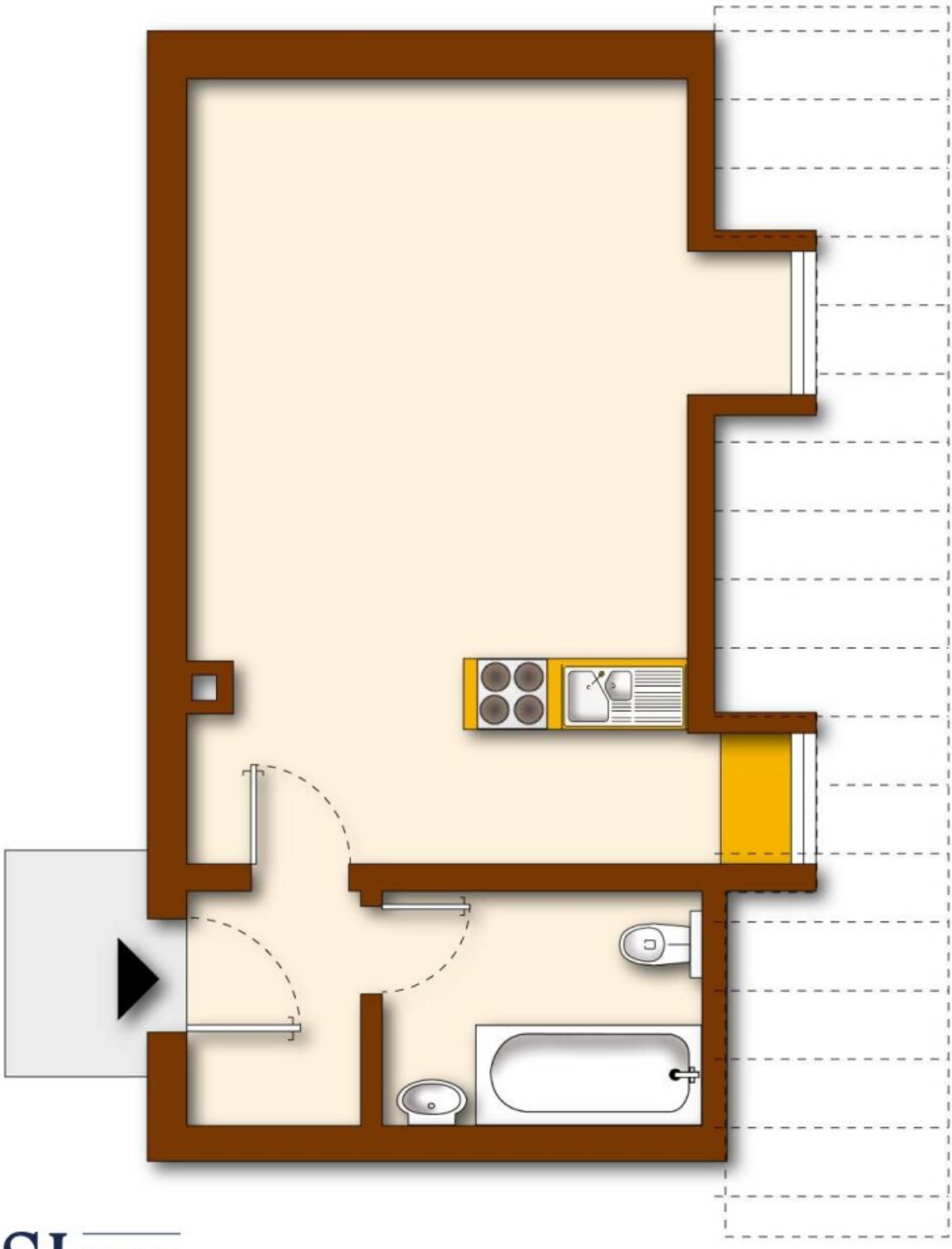
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 82









3SI MAKLER

# Objektbeschreibung

Diese gemütliche Dachgeschoß-Garconniere in zentraler Stadtlage ist die ideale City-Wohnung für Singles, Starter-Wohnung oder auch als Anlage eine attraktive Option. Die Umgebung zeichnet sich durch erstklassige Infrastruktur aus, hier profitiert man von kurzen Wegen zu Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten sowie einer exzellenten Verkehrsanbindung.

Der geräumige Wohn-Essbereich präsentiert sich lichterfüllt und mit schönem Parkettboden und ist wie geschaffen, um sich ein gemütliches Rückzugsdomizil in der Stadt einzurichten. Eine voll ausgestattete, neuwertige Küche in zeitlos schönem Weiß ist perfekt in den Raum integriert. Das klassisch hell verflieste Bad mit Wanne ergänzt das Raumprogramm dieser kompakten und schicken Stadtwohnung.

## Eckdaten & Ausstattung

- **Wohnfläche: ca. 35,31 m²**
- 4. OG (zugleich DG, ohne Lift)
- Wohn-Schlafbereich mit offener, voll ausgestatteter Küche
- Bad mit Wanne, Waschbecken und WC
- Parkettboden
- Kellerabteil
- Zentrale Lage mit erstklassiger Infrastruktur

## Lage

Salzburg-Lehen – das aufstrebende Stadtviertel punktet mit erstklassiger Infrastruktur und Nähe zur Altstadt. Der malerische Salzachkai ist nur wenige Schritte entfernt, mit dem Fahrrad ist man im Nu in der Innenstadt. Parks sowie Spazier- und Radwege entlang der Salzach und der Glan bieten Naherholung und Auszeit im Grünen. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist bestens, der Hauptbahnhof nur einen Katzensprung entfernt, auch die Autobahn ist rasch erreicht. Die „Neue Mitte Lehen“ sorgt mit Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Bäckerei und der einmaligen Stadtbibliothek für modernen, zeitgenössischen Lifestyle.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <125m
Apotheke <150m
Krankenhaus <450m
Klinik <575m

**Kinder & Schulen**
Schule <175m
Kindergarten <200m
Universität <250m
Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <75m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <1.425m

**Sonstige**
Bank <225m
Geldautomat <225m
Post <225m
Polizei <525m

**Verkehr**
Bus <50m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <1.875m
Flughafen <2.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap