

**Wohnen im Grünen. Mitten in Salzburg mit Garage. - Helle
2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia, Grünblick
und eigener Garage in Riedenburg**



Objektnummer: 6674/417

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1971
Wohnfläche:	45,63 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,95
Gesamtmiete	1.290,00 €
Kaltmiete (netto)	1.006,69 €
Kaltmiete	1.290,00 €
Betriebskosten:	283,31 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Adrian Schuster

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels

T +43 676 5208541



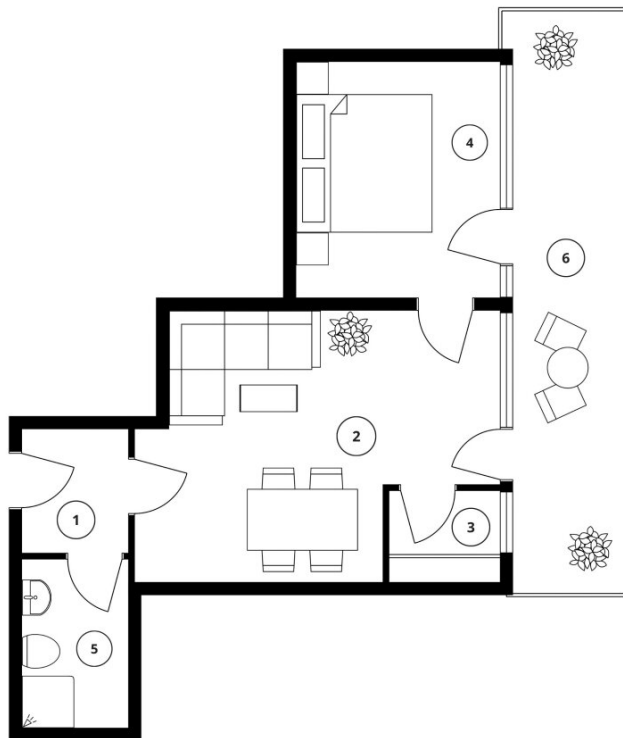








GRUNDRISSPLAN



Wohnen im Grünen. Mitten in Salzburg.
Helle 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia,
Grünblick und eigener Garage in Riedenburg



Adresse: Franz-Berger-Straße 3, 5020 Salzburg

01	VORRAUM	ca. 2,52 m ²
02	WOHNEN	ca. 18,60 m ²
03	KÜCHE	ca. 2,42 m ²
04	SCHLAFEN	ca. 12,00 m ²
05	BADEZIMMER	ca. 3,75 m ²
06	LOGGIA	ca. 12,68 m ²

Wohnnutzfläche: ca. 45,63 m²

Die Grundrispläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Oktober 2026

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen. Mitten in Salzburg mit Garage.

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia, Grünblick und eigener Garage in Riedenburg

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Salzburg-Riedenburg. Diese 2-Zimmer-Wohnung in der Franz-Berger-Straße 3 verbindet Stadtleben und Rückzug auf angenehme Weise. Auf ca. 45,63 m² Wohnnutzfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, viel Helligkeit und ein schöner Bezug zum Grünen.

Schon beim Betreten vermittelt die Wohnung eine klare und angenehme Raumaufteilung. Vom Vorraum gelangen Sie direkt in den zentralen Wohnbereich. Geradeaus öffnet sich der rund 18,60 m² große Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt der Wohnung bildet und ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Esstisch bietet. Direkt anschließend befindet sich die Kochnische mit eigenem Fenster, die sich harmonisch in den Grundriss einfügt und zugleich von natürlichem Licht sowie einer angenehmen Belüftungsmöglichkeit profitiert.

Das Schlafzimmer bietet mit rund 12 m² einen angenehm proportionierten Rückzugsort mit genügend Platz für ein Doppelbett und passende Stauraumlösungen.

Besonders schön ist die Verbindung nach draußen: Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer gelangt man direkt auf die ca. 12,68 m² große Loggia. Sie erweitert den Wohnraum spürbar und schafft einen geschützten Platz im Freien. Der Blick ins Grün verleiht diesem Bereich eine ruhige, private Atmosphäre - ideal für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Stunden am Nachmittag oder einen ruhigen Ausklang des Tages.

Das Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche, einem WC, einem Waschbecken sowie einem eigenen Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Zu der Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie eine eigene Einzelgarage direkt beim Haus. Im Gebäude stehen den Bewohnern zusätzlich ein Fahrradraum und ein Lift zur Verfügung.

Damit eignet sich die Wohnung besonders für Singles und Paare, Berufstätige sowie für Menschen, die eine kompakte Stadtwohnung mit großzügiger Außenfläche, eigenem Garagenplatz und viel Grün vor der Tür suchen. Eine Wohnung, die auf angenehme Weise zeigt, wie gut sich urbanes Leben und Ruhe miteinander verbinden lassen.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Adrian Schuster

konzessionierter Immobilienmakler

Telefon: +43 676 5208541

E-Mail: schuster@immoquelle.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap