# JOSEFIAU: 3-Zimmer-Wohnung mit Einzelgarage in Salzburg Süd - Nähe NAWI



**Objektnummer: 7230/758**

**Eine Immobilie von Peges**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Dariogasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5020 Salzburg |
| **Baujahr:** | 1964 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Nutzfläche:** | 73,59 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 3,45 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 58,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,23 |
| **Kaufpreis:** | 360.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 137,85 € |
| **Heizkosten:** | 59,26 € |
| **USt.:** | 29,25 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nicole Außersteiner**

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.









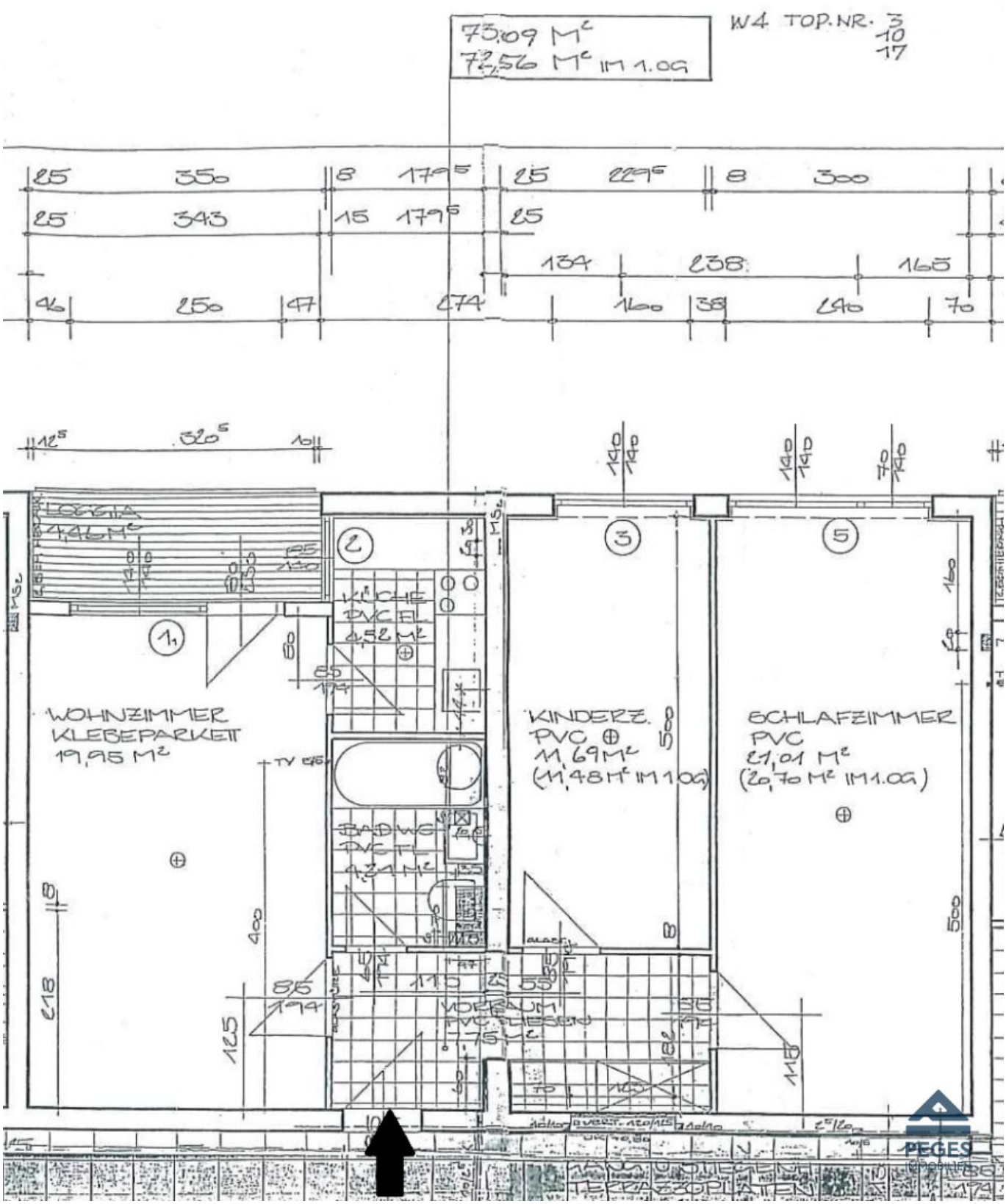





SIEMENS
PEGES


PEGES




73,09 M²
72,56 M² IM 1.09
W4 TOP.NR. 3 10 17
LOGGIA
4,46 M²
KÜCHE
PVC FL
4,58 M²
WOHNZIMMER
KLEBEPARKETT
19,95 M²
BAD/WC
PVC FL
4,31 M²
KINDERZ.
PVC
11,69 M²
(11,48 M² IM 1.09)
SCHLAFZIMMER
PVC
21,01 M²
(20,70 M² IM 1.09)
PEGES

# Objektbeschreibung

Die gegenständliche **3-Zimmer-Wohnung mit Balkon** und **Einzelgarage** in begehrter Lage von **Salzburg-Süd**, genauer **Josefiau**, befindet im **3. Obergeschoß** (**mit Lift**, bis Halbstock) eines gepflegten Mehrparteienhauses, das gemäß Unterlagen im Jahr 1964 errichtet wurde. Die **durchdachte Raumaufteilung** schafft eine einladende Atmosphäre und eröffnet **sowohl Eigennutzern als auch Anlegern** eine **nachhaltige Perspektive**. Die Wohnung überzeugt durch ihre **zentrale Lage** in einer **angenehmen Wohnumgebung** mit einer **hervorragenden Infrastruktur**.

Die Immobilie befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, sehr gepflegten Zustand und bietet für Eigennutzer sowie Investoren eine hervorragende Gelegenheit, sie durch gezielte Renovierungen ganz nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Die **durchdachte Raumaufteilung** umfasst einen praktisch geschnittenen Vorraum, ein **helles Wohnzimmer** mit Ausgang auf den **westlich ausgerichteten Balkon samt Markise**, eine an das Wohnzimmer direkt **angrenzende Küche**, **zwei ruhige Zimmer** sowie ein **Bad mit Badewanne und WC**. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein **praktisches Kellerabteil** sowie eine **eigene Einzelgarage**, die im städtischen Raum echten Komfort bietet.

*Raumeinteilung:* Vorraum, Wohnzimmer mit Ausgang auf Balkon, Küche, Bad (mit Wanne)/ WC, 2 Zimmer; Kellerabteil, Einzelgarage

Während die Elektrosanierung im Allgemeinbereich bereits erfolgt ist, wurde die Erneuerung der Elektro-Installationen innerhalb der Wohnung noch nicht durchgeführt.

Das Objekt wird über eine **Gebäudezentralheizung** mit Wärme versorgt, die **Warmwasserbereitung** erfolgt mittels **Boiler**. Der primäre Energieträger ist **Fernwärme**. Zusätzlich stehen den Bewohnern des Hauses nützliche Gemeinschaftseinrichtungen wie eine Waschküche, ein Trockenraum und ein Fahrradraum zur Verfügung.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m

Apotheke <500m
Krankenhaus <1.250m
Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.250m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <4.750m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.