ANDRÄVIERTEL | RUHIGE STADTLAGE



Objektnummer: 523/1219

Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2008
Wohnfläche:	45,95 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,54 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	146,19 €
Heizkosten:	80,72 €
USt.:	30,29 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Lainer

Realwert- Immobilientreuhand GmbH
Dr.-Adolf-Altmann-Str. 17
5020 Salzburg



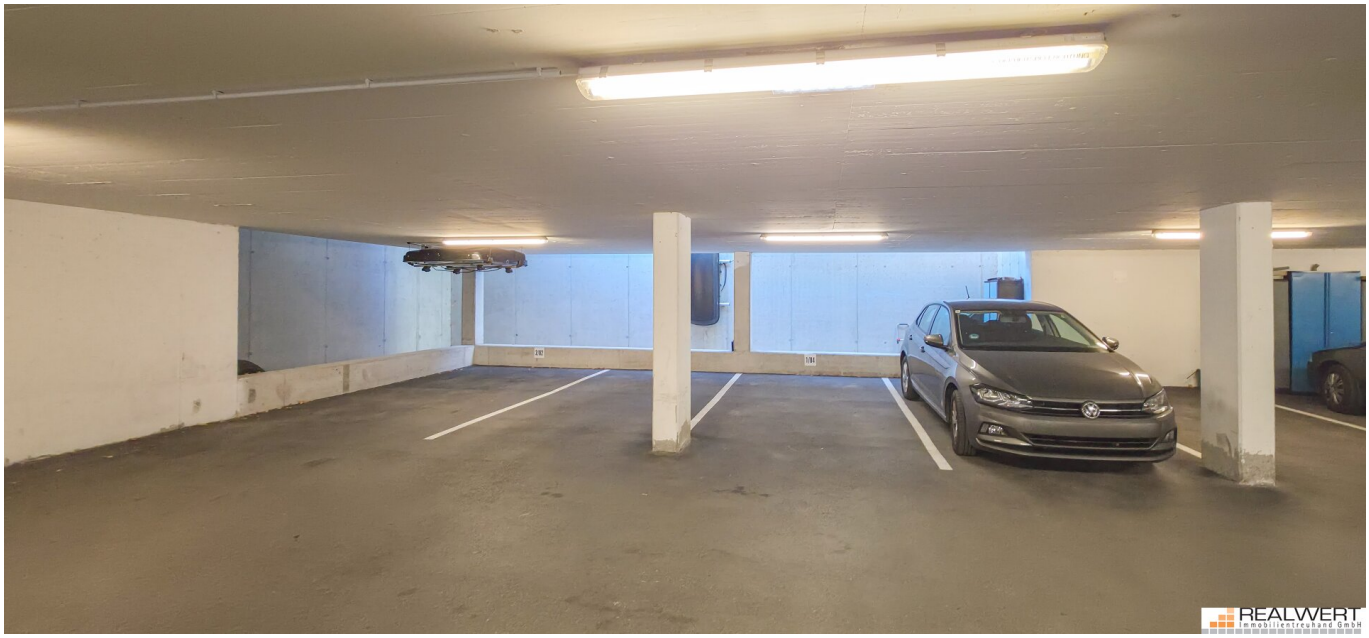


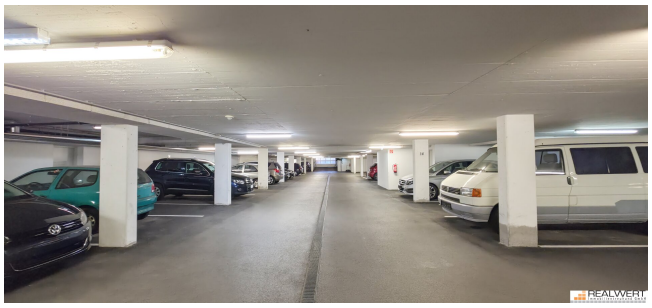


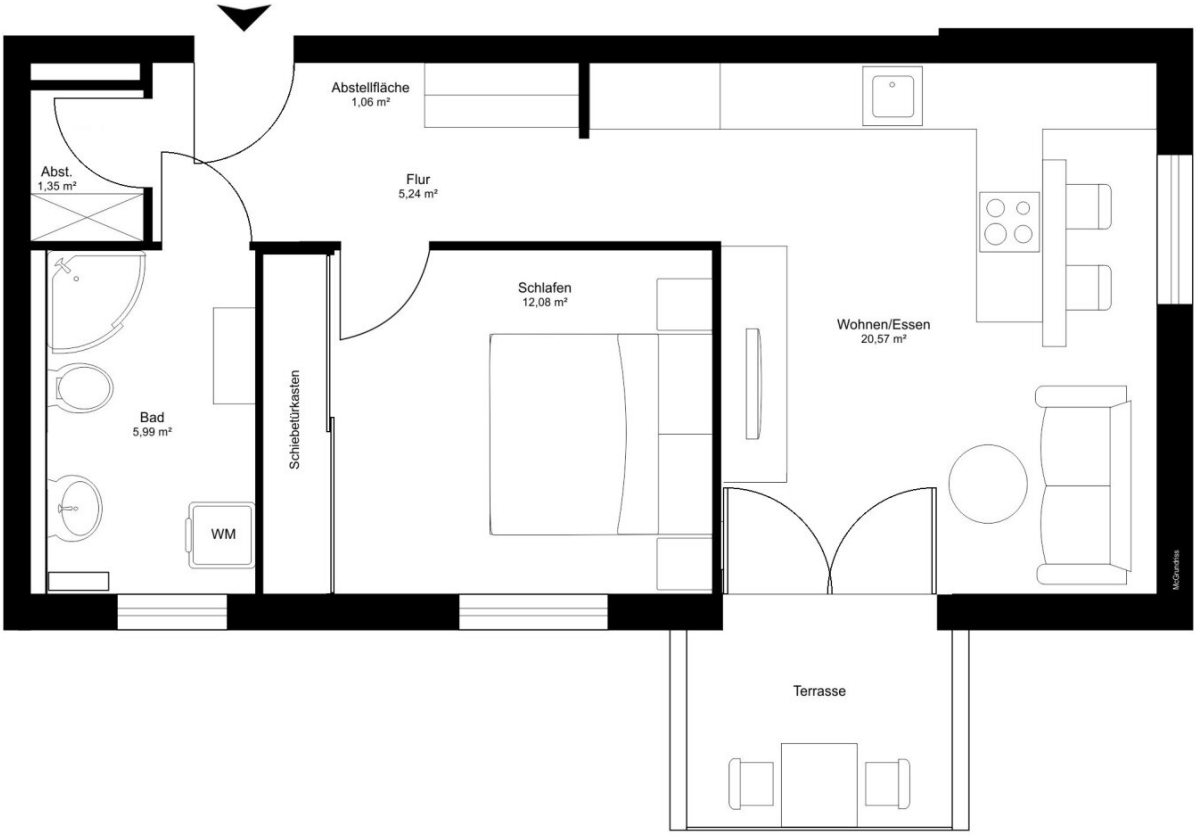

REALWERT











REALWERT
Immobilientreuhand GmbH

Objektbeschreibung

ANDRÄVIERTEL | RUHIGE STADTLAGE

2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenplatz

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Pauernfeindstraße im Salzburger Andräviertel, einer ruhigen Wohnstraße zwischen Vogelweiderstraße und Sterneckstraße. Nahversorger, Ärzte, Apotheke und Kindergärten liegen im Umkreis von rund 500 Metern und sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Der Dr.-Hans-Lechner-Park befindet sich ca. 100 Meter vom Haus entfernt.

Die Bushaltestelle „Pauernfeindstraße“ ist ca. 170 Meter entfernt. Der Hauptbahnhof (ca. 1,4 km) ist in weniger als 5 Minuten, die Altstadt (ca. 3,0 km) in weniger als 10 Minuten erreichbar. Der Autobahnanschluss Salzburg Nord ist ca. 3,3 km entfernt und in rund 5 Minuten erreichbar. Das Naherholungsgebiet Kapuzinerberg liegt ca. 1,1 km entfernt.

Beschreibung Gebäude allgemein

Das Wohnhaus ist Teil einer Wohnanlage aus fünf freistehenden Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 54 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage, die im März 2008 erstmals bezogen wurde. Die Häuser verfügen neben dem Erdgeschoß über drei bzw. vier Obergeschoße und sind unterkellert; die Erschließung erfolgt über das Stiegenhaus und eine Personenliftanlage. Im Kellergeschoß befinden sich neben den Kellerabteilen Trocken-, Wasch- und Fahrradabstellräume.

Die Fassaden der Wohnanlage wurden in den Jahren 2024 und 2025 saniert. Die Liegenschaft wird von der Salzburg Wohnbau Gruppe verwaltet. Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt laut Hausverwaltung per 22.10.2026 EUR 119.074,10. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Heizanlage mit Übergabestationen in den Wohnungen.

Beschreibung Wohnung

Die verkaufsgegenständliche Wohnung liegt im 1. Obergeschoß. Die Einheit ist als 2-Zimmer Wohnung konfiguriert und hat laut Nutzwertgutachten eine Wohnfläche von ca. 46 m², dazu kommt ein Balkon.

Vom Vorraum mit Garderobe und Abstellraum sind das Badezimmer und das Schlafzimmer erreichbar; der Wohn-Essbereich schließt über einen offenen Durchgang an. Mit Ausnahme des Badezimmers ist durchgehend Parkett verlegt; beheizt wird über eine Fußbodenheizung. Die Kunststofffenster sind mit Jalousien ausgestattet.

Der Wohn-Essbereich mit ca. 21 m² umfasst die Küche und den Zugang zum überdachten Westbalkon, der zum begrünten Innenbereich der Wohnanlage ausgerichtet ist. Die SieMatic-Einbauküche ist im Kaufpreis inkludiert und mit Siemens-Geräten ausgestattet: Backofen, Kühl-Gefrierkombination und Geschirrspüler. Die Kochinsel mit Ceranfeld, Dunstabzugshaube und Barbereich trennt Küche und Wohnbereich.

Das Schlafzimmer verfügt über einen Einbauschrank mit Schiebetüren. Das Badezimmer ist mit einer Eckdusche mit Glasabtrennung, einem Waschtisch mit Unterschrank und einem Hänge-WC ausgestattet.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der als eigenes Wohnungseigentumsobjekt mitverkauft wird.

Zustand

Die Wohnung befindet sich nach dem Eindruck der Besichtigung in einem gepflegten, bewohnten Zustand.

Fazit

+ gut eingeteilte 2-Zimmer Wohnung mit überdachtem Westbalkon

+ SieMatic-Einbauküche im Kaufpreis inkludiert

+ ruhige Stadtlage mit Nahversorgung im Umkreis von rund 500 Metern

+ Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil

+ Wohnanlage mit Lift, Fassade 2024/2025 saniert

+ Autobahn und Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
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.