LEHEN | RUHIGE LAGE NÄHE SALZACH

Ansicht

Objektnummer: 523/1220

Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,07 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	125,73 €
Heizkosten:	137,34 €
USt.:	43,11 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Lainer

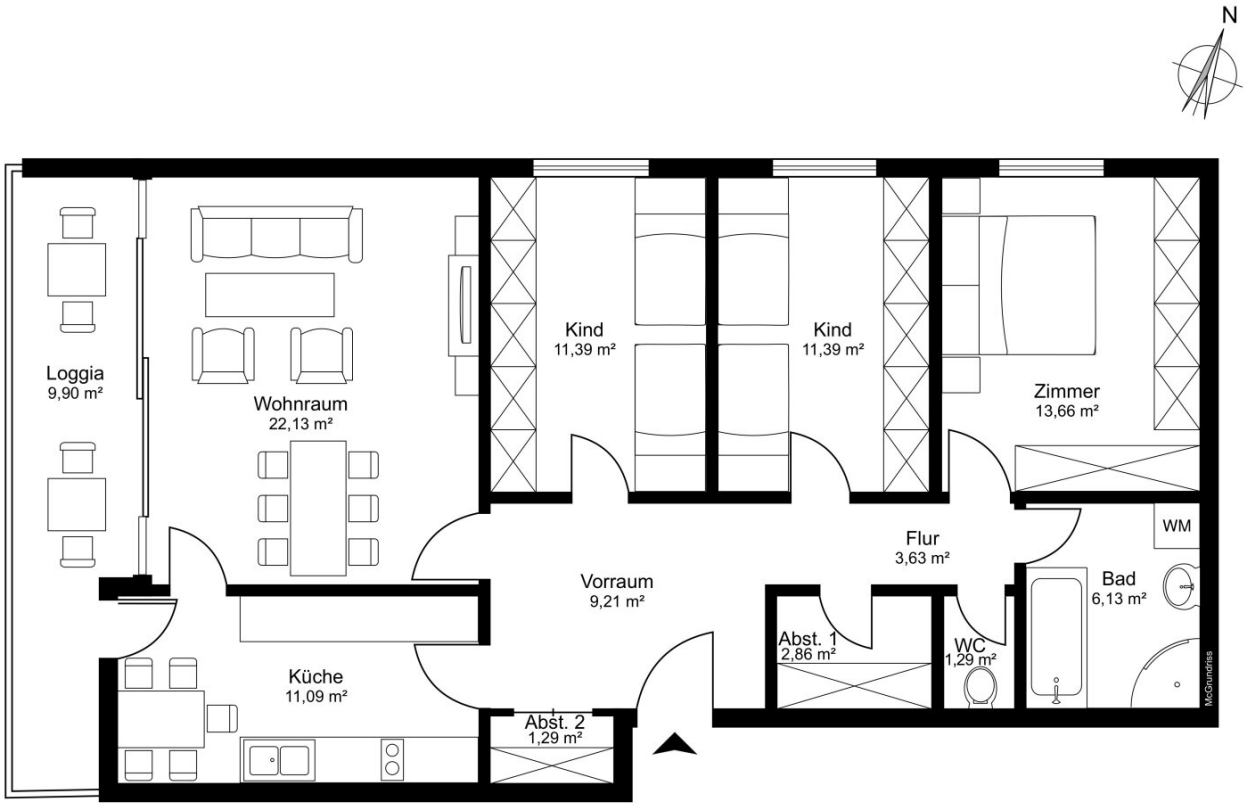
Realwert- Immobilientreuhand GmbH
Dr.-Adolf-Altmann-Str. 17
5020 Salzburg

REALWERT

REALWERT

REALWERT

REALWERT
Immobilientreuhand GmbH



REALVVERT
Immobilientreuhand GmbH

Objektbeschreibung

LEHEN | RUHIGE LAGE NÄHE SALZACH

4-Zimmer Familienwohnung mit Loggia

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Zillertalstraße im Salzburger Stadtteil Lehen, einer ruhigen Anrainerstraße zwischen Revierstraße und Schießstattstraße. Ein Supermarkt (ca. 200 Meter) und eine Apotheke (ca. 220 Meter) liegen in unmittelbarer Nähe; Kindergarten, Volks- und Mittelschule sowie Ärzte befinden sich im Umkreis von rund 600 Metern. Der Lehener Park ist ca. 460 Meter vom Haus entfernt.

Die Bushaltestelle „Glanzeile“ ist ca. 200 Meter entfernt. Der Hauptbahnhof (ca. 2,4 km) und die Altstadt (ca. 3,0 km) sind jeweils in weniger als 10 Minuten erreichbar. Der Autobahnanschluss Salzburg-Mitte ist ca. 4,1 km entfernt und in weniger als 10 Minuten erreichbar. Das Naherholungsgebiet Glanspitz an der Salzach liegt ca. 330 Meter entfernt.

Beschreibung Gebäude allgemein

Die Wohnanlage Zillertalstraße 26 wurde von der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „die Salzburg“ errichtet und 1974 erstmals bezogen. Das Haus umfasst sechs Geschoße mit 60 Wohnungen; im Erdgeschoß befinden sich 27 Garagen.

Laut Energieausweis wurde das Gebäude 2004 saniert. Die Hausverwaltung obliegt der Genossenschaft „die Salzburg“. Die Beheizung erfolgt laut Energieausweis über Fernwärme und die Zentralheizung des Hauses mit Heizkörpern und Thermostatventilen; das Warmwasser wird in der Wohnung elektrisch bereitet.

Beschreibung Wohnung

Die verkaufsgegenständliche Wohnung liegt im 3. Obergeschoß. Die Einheit ist als 4-Zimmer Wohnung konfiguriert und hat laut Nutzwertfestsetzung eine Wohnfläche von ca. 94 m², dazu kommt eine Loggia mit ca. 10 m².

Vom Vorraum mit Garderobennische sind Küche, Wohnraum, zwei Zimmer und ein Abstellraum erreichbar; über einen Flur schließen das dritte Zimmer, das Bad, das separate WC und ein weiterer Abstellraum an. Vorraum und Flur sind mit Klinker belegt.

Der Wohnraum hat Parkettboden, eine Holzdecke und Tischlereinbauten (Eckbank, Heizkörperverkleidung) und führt über eine Fensterfront auf die westseitige Loggia, die Platz für einen Tisch bietet. Die Küche mit Essplatz ist vom Wohnraum und vom Vorraum zugänglich und hat einen eigenen Ausgang zur Loggia; die Einbauküche ist älter, einzelne Geräte wurden erneuert.

Die drei Zimmer sind nach Norden ausgerichtet und mit neuen Kunststofffenstern ausgestattet; in den Zimmern wurden neue Böden verlegt. Das Bad wurde erneuert und verfügt über Badewanne, Eckdusche mit Regenbrause, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss und Lüftung. Das WC befindet sich im Originalzustand.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Ein Stellplatz ist nicht Teil des Angebots.

Zustand

Die Wohnung befindet sich nach dem Eindruck der Besichtigung in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Bad, nordseitige Fenster und die Böden der Zimmer sind erneuert; Küche, WC und die westseitigen Fenster sind zu erneuern.

Fazit

+ 4-Zimmer Wohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche und westseitiger Loggia

+ ruhige Anrainerstraße in Lehen, Naherholungsgebiet Glanspitz ca. 330 Meter

+ Bad, nordseitige Fenster und Zimmerböden erneuert

+ Wohnanlage mit 60 Wohnungen, 2004 saniert, Hausverwaltung „die Salzburg“

+ Bushaltestelle ca. 200 Meter, Hauptbahnhof und Altstadt in weniger als 10 Minuten

+ diverse Renovierungsarbeiten erforderlich

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.500m

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.