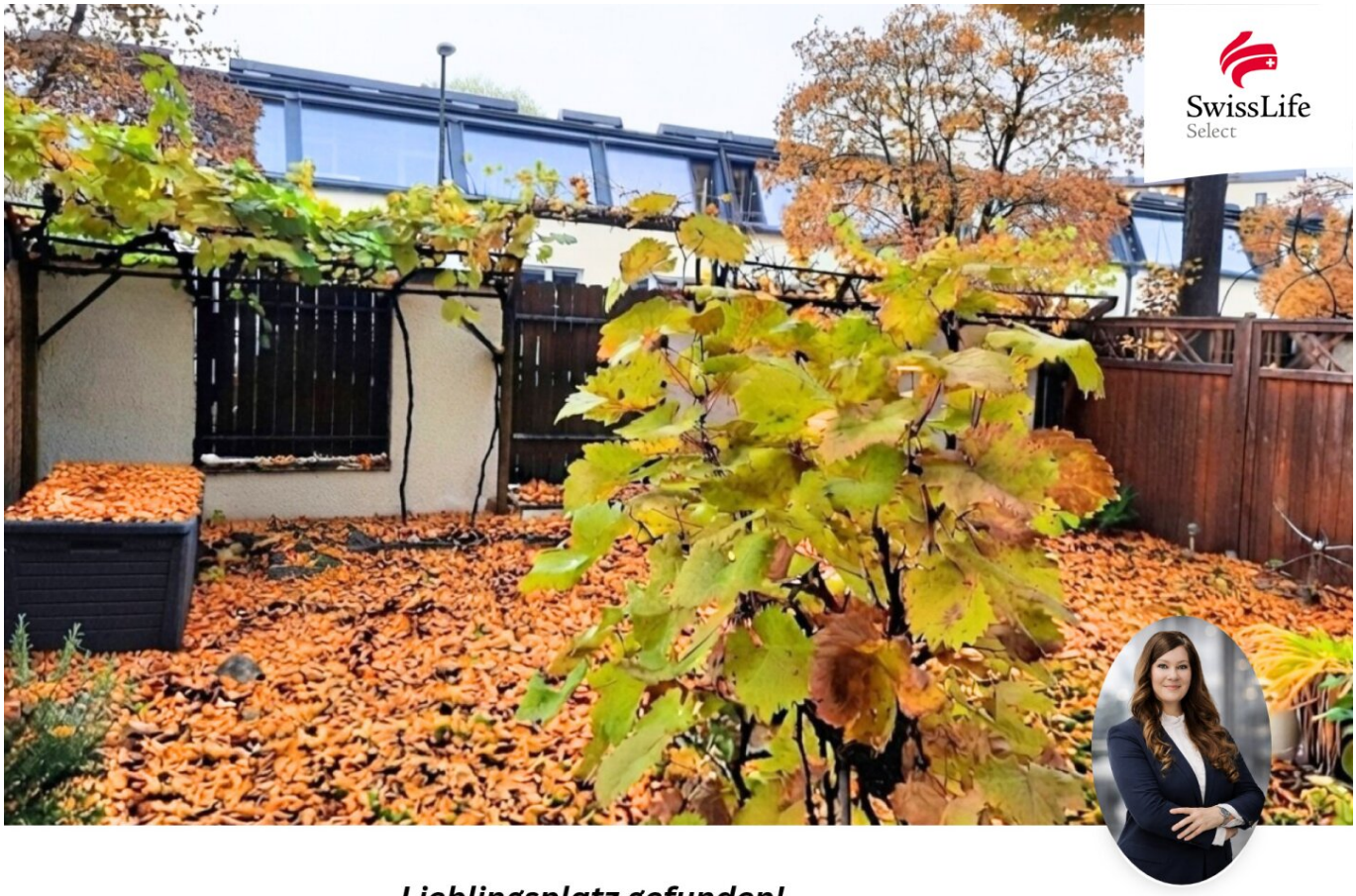
# Ihr Lieblingsplätzchen zwischen Altstadt und Gartenidylle




*Lieblingsplatz gefunden!*
*3-Zimmer-Gartenwohnung, 1 TG-Stpl. & LKH ums Eck*



Ansprechpartnerin
**Patricia Radauer**

**Objektnummer: 6013/1483**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5020 Salzburg |
| **Baujahr:** | 1995 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 64,99 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Garten:** | 48,50 m² |
| **Keller:** | 3,93 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 44,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,10 |
| **Kaufpreis:** | 445.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patricia Radauer**

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 662 880 0660

3 Zimmer

Freiflächen
ca.48,5 m²
Süd-Garten
Kellerabteil
1-TG-Stellpl.

Nutzfläche
**ca. 65 m²**



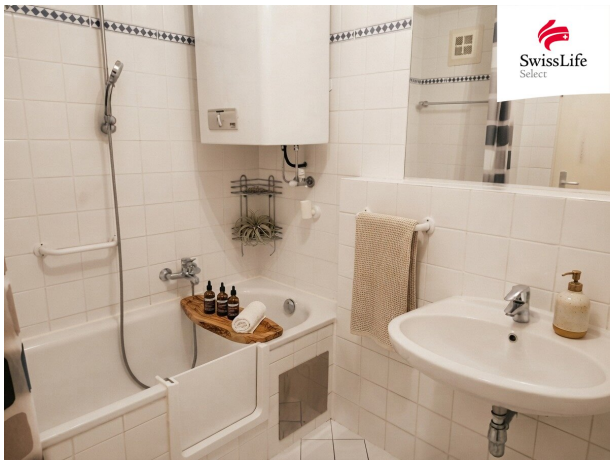


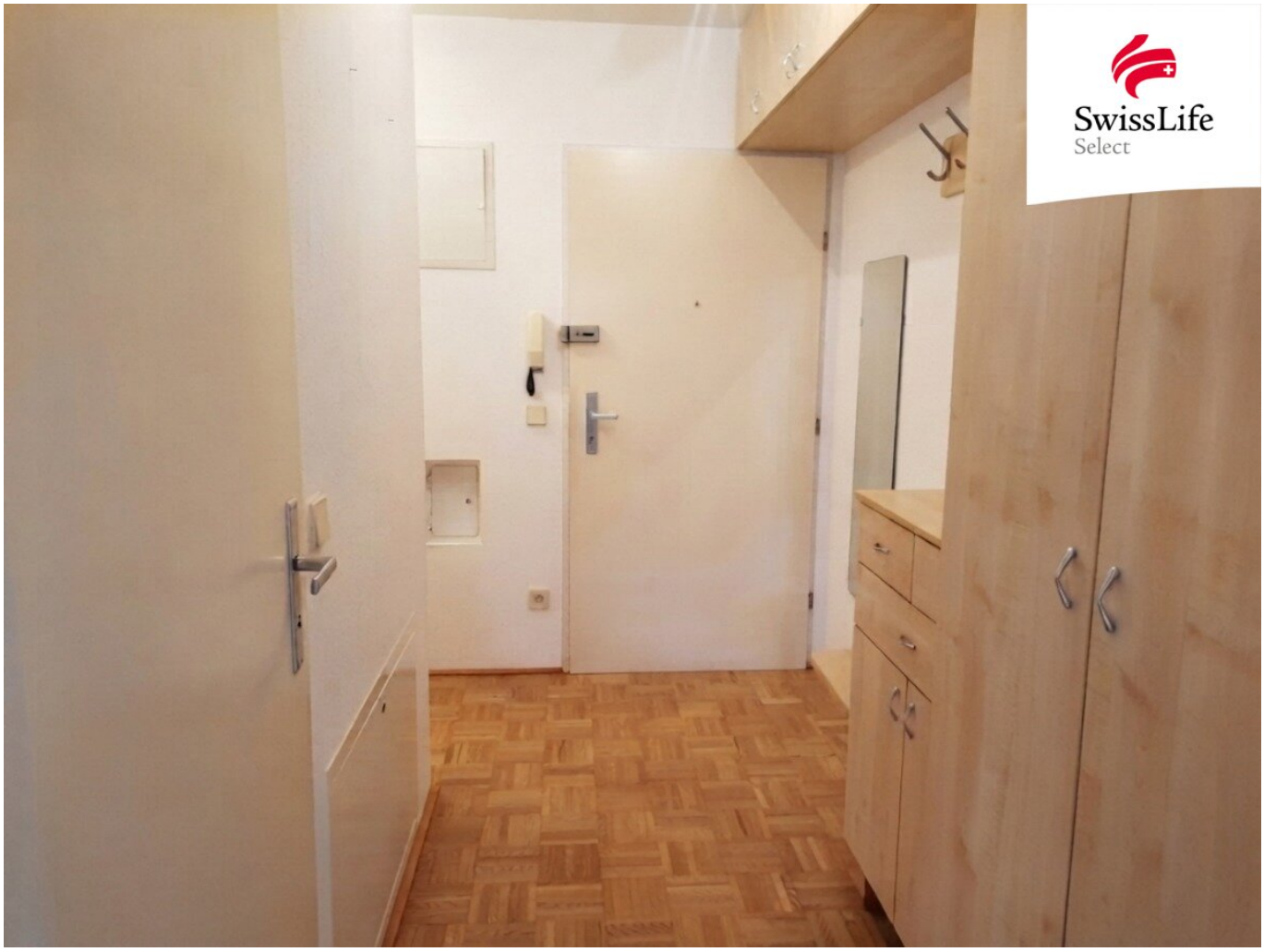





SwissLife
Select
KI-bearbeitet


SwissLife
Select
KI-bearbeitet


SwissLife
Select











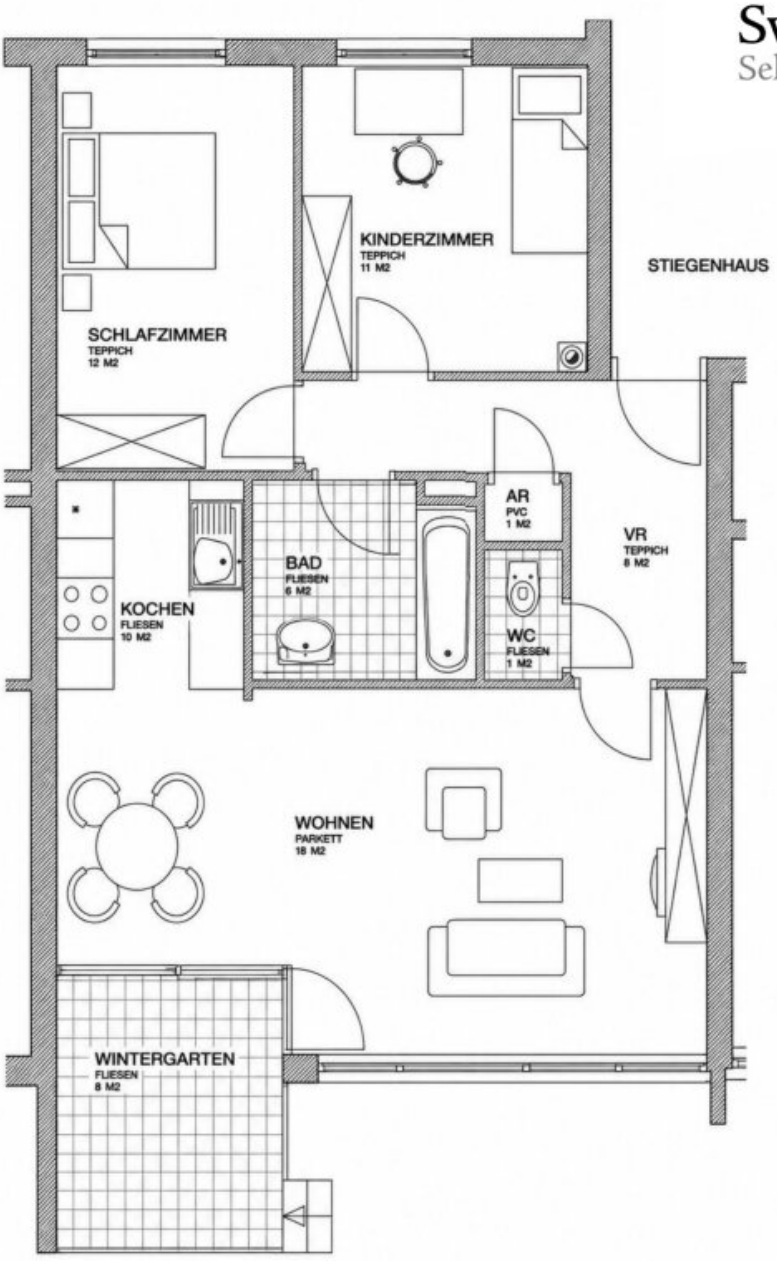




Ansprechpartnerin
**Patricia Radauer**

patricia.radauer@swisslife-select.at
+43 676 379 3480

SwissLife
Select



# Objektbeschreibung

***Altstadtnähe, Südgarten und ein Wohngefühl zum Verlieben: Diese gepflegte Gartenwohnung vereint jene Eigenschaften, die zu den gefragtesten Wohnwünschen zählen. Freuen Sie sich auf helle Räume, einen durchdachten Grundriss und eine grüne Rückzugsoase mitten in der Stadt.***

Ihre neue Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1995. Bereits beim ersten Eindruck überzeugt das Haus durch seine angenehme Größe und den ausgezeichneten Pflegezustand. Hier wohnen Sie komfortabel auf einer Ebene und genießen gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer modernen Wohnanlage. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Lift, der eine bequeme Verbindung von der Tiefgarage zu den Wohnebenen schafft.

Beim betreten Ihrer ca. 64,99 m² großen 3-Zimmer-Wohnung empfängt Sie ein praktischer Vorraum, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Die gesamte Südseite ist mit großen Fensterflächen ausgestattet, die den Raum den ganzen Tag über mit natürlichem Licht erfüllen. Außenliegende Raffstores sorgen bei Bedarf für angenehme Beschattung und Privatsphäre. Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet alles, was Sie für den täglichen Gebrauch benötigen.

Ein wahres Schmuckstück Ihrer Wohnung ist der liebevoll angelegte pflegeleichte Garten in Südausrichtung. Alte Weinreben verleihen dem Außenbereich eine besondere Atmosphäre und schaffen gemeinsam mit der Einfriedung einen geschützten Rückzugsort. Hier genießen Sie sonnige Stunden im Freien, laue Sommerabende mit Freunden oder einfach die Ruhe Ihres eigenen kleinen Gartenparadieses mitten in der Stadt.

Zwei helle Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder das Arbeiten von Zuhause.

Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos und neutral verfliest und verfügt über eine Badewanne. Eine separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, der wertvollen Stauraum für Haushaltsgegenstände oder Vorräte bietet.

Ihr neues Zuhause wird mittels Gas-Zentralheizung beheizt. Angenehmen Wohnkomfort schafft die Fußbodenheizung in allen Räumen. Ein einheitlicher Parkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme Atmosphäre, während Bad und WC zeitlos verfliest sind.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der zum Kaufpreis von **€ 25.000,-** zusätzlich erworben wird. Darüber hinaus stehen Ihnen ein eigenes

Kellerabteil, zwei fix zugeordnete Fahrradstellplätze im Fahrradraum sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser charmanten Gartenwohnung. Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen. Für Terminvereinbarungen stehe ich Ihnen gerne unter **+43 676 379 34 80** oder per E-Mail an **patricia.radauer@swisslife-select.at** zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der passenden Finanzierung. Durch unseren unabhängigen Kreditvergleich erhalten Sie einen umfassenden Überblick über die Angebote zahlreicher Banken und profitieren von einer maßgeschneiderten Finanzierungslösung – alles bequem aus einer Hand.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap