KLEIN.FEIN.MEIN. | 1,5 Zimmer Wohnung mit West-Loggia



Wohn-Esszimmer mit Ausgang zur Loggia

Objektnummer: 6798/445

Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	40,12 m²
Zimmer:	1,50
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	228,00 €

Infos zu Preis:

BK inkl. Heizung, Warmwasser und Investitionsrücklage

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marliesa Schnitzhofer

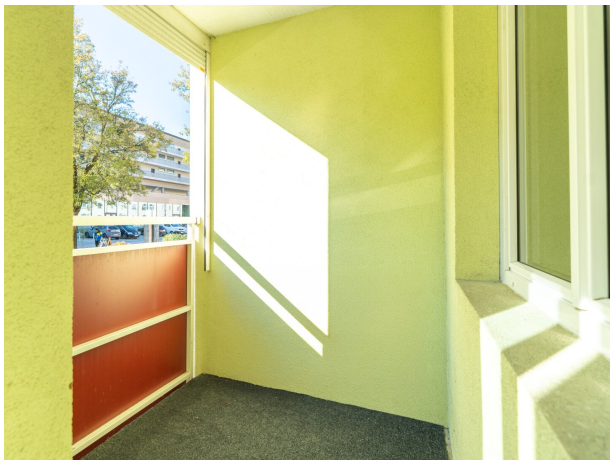
Schnitzhofer Stilvoll
Fürstenallee 3
5020 Salzburg













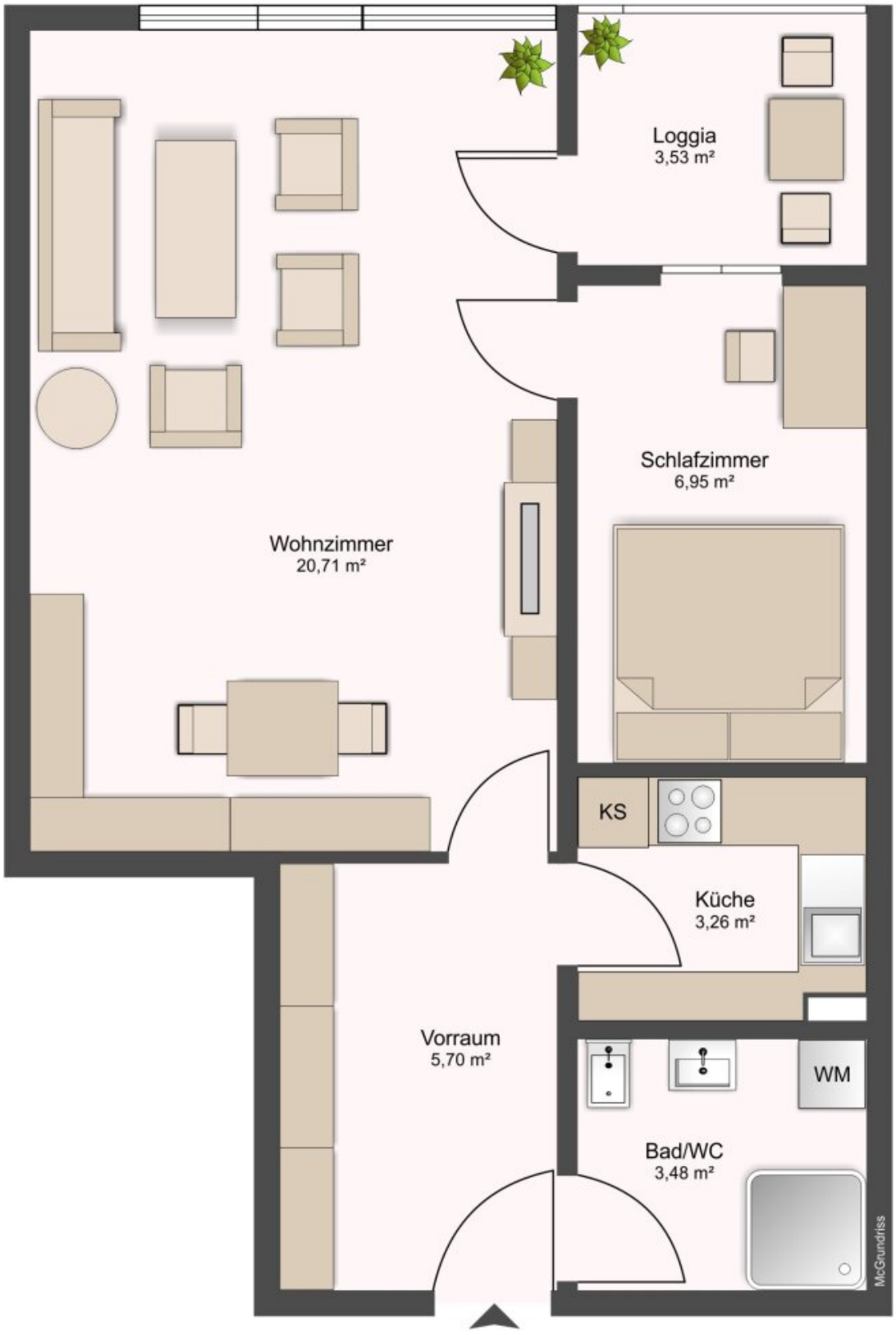







KI-generierter Einrichtungsvorschlag




Loggia
3,53 m²
Schlafzimmer
6,95 m²
Wohnzimmer
20,71 m²
KS
Küche
3,26 m²
Vorraum
5,70 m²
WM
Bad/WC
3,48 m²
McGrundriss

Objektbeschreibung

Starterwohnung oder Anlageobjekt: 1,5-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia

In ruhiger und zentraler Lage von Salzburg-Lehen wartet diese charmante 1,5-Zimmer-Wohnung darauf, mit neuen Ideen und frischem Wohngefühl erfüllt zu werden. Auf rund 40 m² Wohnfläche bietet sie eine kompakte, gut durchdachte Raumaufteilung und viel Potenzial für individuelle, moderne Gestaltung – ideal für Singles, Paare oder Anleger.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrparteienhauses und ist über wenige Stufen erreichbar. Ein kleiner Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe führt in das helle Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur westseitig ausgerichteten Loggia. Diese bietet einen gemütlichen Rückzugsort im Freien und ist mit einem Rollladen ausgestattet.

Direkt an den Wohnbereich schließt ein separater, abgetrennter Schlafbereich an, mit Fenster zur Loggia. Die eigenständige Küche ist mit Kühlschrank, Backrohr und Cerankochfeld ausgestattet und erhält über eine Oberlichte zum Schlafbereich hin etwas Tageslicht. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Ein trockenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Fahrradraum sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Allgemeine PKW-Stellplätze der Eigentümergemeinschaft befinden sich direkt vor dem Haus und sind über eine elektrische Schrankenanlage mit Fernbedienung zugänglich.

Die Beheizung erfolgt komfortabel über Fernwärme mittels Heizkörpern, die Warmwasseraufbereitung zentral.

Ein Zuhause mit Gestaltungsspielraum: Die Wohnung befindet sich in einem leicht renovierungsbedürftigen Zustand, die Elektrik wurde bislang nicht modernisiert. Mit einer durchdachten Renovierung und individuellen Wohnideen lässt sich hier ein gemütliches Stadtrefugium schaffen.

Eine interessante Gelegenheit für alle, die eine kompakte Stadtwohnung nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten – ob zur Eigennutzung oder als langfristige Investition.

Highlights:

- ruhige, gepflegte Wohnanlage
- eigener Raum für den Schlafbereich

- separate Küche
- sonnige Westlogia mit Rollladen
- allgemeine Parkplätze direkt vor der Wohnung, gesichert mit elektrischem Schranken ausschließlich für die Hausbewohner
- trockenes Kellerabteil
- perfekte Lage für alle Alltags- und Freizeitaktivitäten

Erstes eigenes Zuhause oder Kapitalanlage?

Diese 1,5 Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage, den perfekten Grundriss und die ideale Lage inmitten in Stadt Salzburg.

Eigennutzer profitieren von der praktischen, ruhigen Stadtlage. Sichern Sie sich ein Stück unkompliziertes Eigentum mitten in der Stadt Salzburg.

Für **Anleger** bietet die Wohnung interessante Voraussetzungen.
Die gefragte Wohnungsgröße, die vorhandene Einbauküche und
PKW-Bewohnerstellplatz schaffen eine gute Basis für eine Vermietung.

Überzeugen Sie sich selbst von der begehrten Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Team Schnitzhofer Stilvoll

Rechtlicher Hinweis

Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich. Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten. Bilder können KI-Bearbeitungen enthalten und von der tatsächlichen Ausführung und Ausstattung abweichen. Die Grundrisspläne sind ungefähre Angaben und stellen einen Einrichtungsvorschlag dar. Es können nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen,

E-Mail-Adresse und Telefonnummer verarbeitet werden!

Noch nicht das Passende gefunden?

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Selection.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

Suchagent anlegen - https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap