

## 2.-3.Zi.-Wohnung (ca. 66m<sup>2</sup>) mit Balkon/Loggia und TG Abstellplatz



Wohnung Salzburg zu verkaufen

**Objektnummer: 2782\_1956**

**Eine Immobilie von RE/MAX Family in Straßwalchen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1974
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Rosina Maria Riess**





## Objektbeschreibung

2.-3.Zi.-Wohnung (ca. 66m<sup>2</sup>) mit Balkon/Loggia und TG Abstellplatz zu verkaufen. In zentraler Lage von Salzburg befindet sich diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 10. Stock eines Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1974. Das Gebäude verfügt über drei Liftanlagen und bietet neben den privaten Bereichen auch großzügige Allgemeinflächen wie Waschküche, Hobbyräume und Gemeinschaftsterrassen. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine helle, freundliche Atmosphäre. Zusätzlich stehen ca. 11,4 m<sup>2</sup> Balkonfläche als auch auf eine ca. 3,6 m<sup>2</sup> große Loggia zur Verfügung. Im Innenbereich wurde die Wohnung modernisiert: Sie verfügt über moderne Fensterelemente mit elektrischen Jalousien sowie einen nachgerüsteten FI-Schutzschalter. Für Heizung und Warmwasser sorgt eine zentrale Fernwärmeversorgung. Praktisch ist der externe Abstellraum auf gleicher Ebene, der zusätzlichen Stauraum schafft. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz rundet das attraktive Angebot ab. Die Lage bietet perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Diese Wohnung eignet sich ideal für Stadtliebhaber, die zentrales Wohnen mit Komfort und Aussicht verbinden möchten.

Die Highlights im Überblick:

- Mehrparteienhaus (Wohn- und Geschäftshaus) aus dem Jahre 1974
- Zentrale Lage in Salzburg
- 2.Zi.-Wohnung
- 10. Stock mit Lift
- Aussichtslage
- ca. 66m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Loggia ca. 3,6m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 11,4m<sup>2</sup>
- Fernwärme für Heizung und Warmwasser
- Innen modernisiert
- Elektrische Jalousien
- FI-Schutzschalter nachgerüstet
- Externer Abstellraum auf gleicher Ebene
- Tiefgaragenabstellplatz
- Allgemeinräume (Waschküche, Hobbyräume, allgemeine Terrassen)

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Salzburg, in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und zur Altstadt. Diese Adresse bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen in fußläufiger Entfernung. In der Umgebung finden sich verschiedene Wohn- und Geschäftshäuser, die sowohl für private als auch gewerbliche Zwecke genutzt werden. Die Nähe zum Bahnhof macht die Lage besonders attraktiv für

Pendler und Geschäftsreisende.?

HINWEIS: Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Marktwert-Check gefälltig? Gerne sind wir auch Ihnen beim Verkauf oder der Vermietung Ihrer Immobilie behilflich. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 52.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.67

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges C

amtenergieeffizien

z: