

## 2-Zimmer-Wohnung am Hinterholzer-Kai



Balkon

**Objektnummer: 0003002851**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1964
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,60
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,27 €
<b>Heizkosten:</b>	305,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

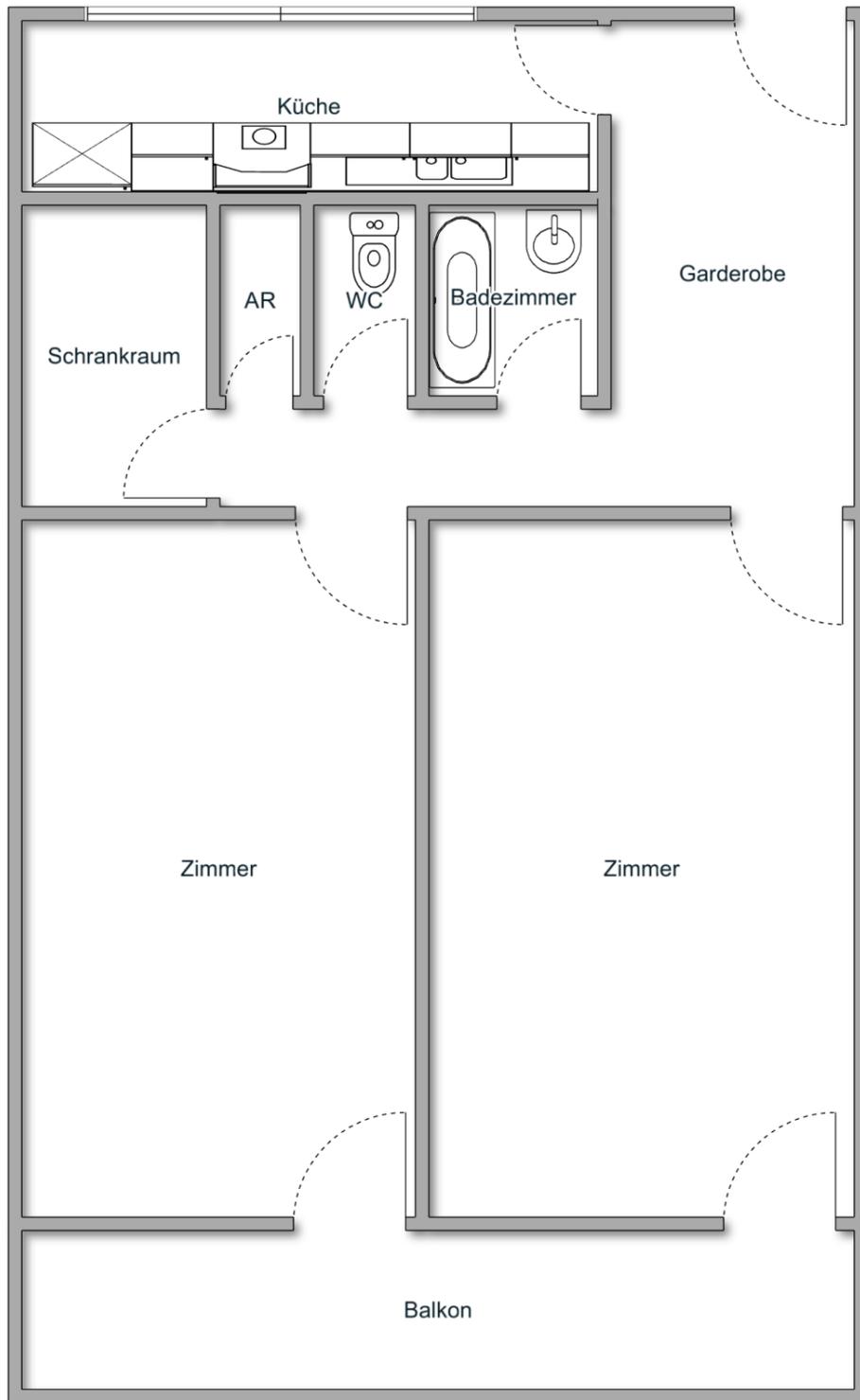


**Jacqueline Mörtl**

Raiffeisen Immobilien Salzburg eGen  
Schwarzstraße 13-15  
5020 Salzburg

T +43 662 8886-14226  
H +43 662 8886 14229





## Objektbeschreibung

### **Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage - durchdachter Grundriss und viel Potenzial**

Diese charmante, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch eine äußerst großzügige Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Über ein freundliches, innenliegendes Treppenhaus begeht man den überdurchschnittlich großen Vorraum der Wohnung, der mit seiner Großzügigkeit nicht nur einladend wirkt, sondern auch reichlich Platz für eine geräumige Garderobe bietet. Von hier aus sind sämtliche Räume separat begehbar – ideal für ein harmonisches und zugleich funktionales Wohnkonzept.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großer Glaswand bietet direkten Zugang zum Grün ausgerichteten Balkon und bildet das Herzstück der Wohnung. Auch das geräumige Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkonzugang. Eine separate, belichtete Küche, ein Schrankraum mit vielseitiger Nutzung, ein zusätzlicher Abstellraum, ein Badezimmer mit Wanne sowie eine separate Toilette runden das Raumangebot ab.

Die Wohnung bietet viel Potenzial und freut sich auf frischen Wind – mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier ein individuelles Wohnjuwel gestalten. Die flexible Grundrissgestaltung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur modernen Umnutzung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, freut sich aber über eine liebevolle Auffrischung – mit ein wenig handwerklichem Geschick lässt sich hier ein echtes Wohnjuwel schaffen. Die durchdachte Raumaufteilung erlaubt flexible, moderne Umgestaltungsideen – vom offenen Wohn-Ess-Kochbereich bis hin zum individuellen Studio-Konzept. Der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

**Hinweis zu den Betriebskosten: Bezugnehmend auf die angeführten Betriebskosten möchten wir auf die Betriebskosten-Jahresabrechnung verweisen!**

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.