

## Gemütliche Zwei-Zimmer-Wohnung mit Loggia | LEHEN



**Objektnummer: 492**

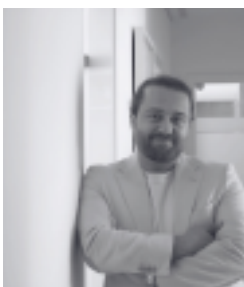
**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5020 Salzburg        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1974                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 40,15 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>WC:</b>                           | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 85,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,33               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 179.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 122,73 €             |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 62,50 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 24,77 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

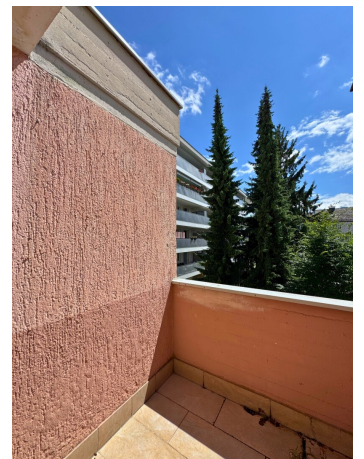


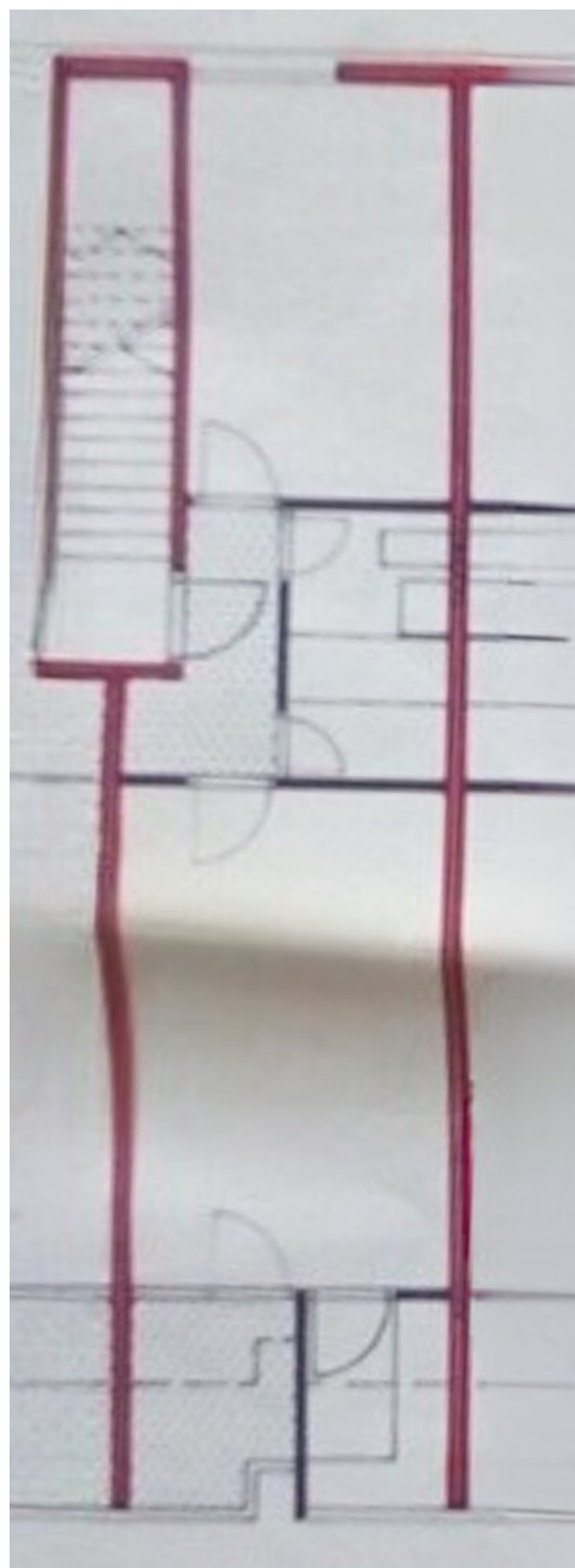
**Siawash Fazlali, MSc**

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A  
5020 Salzburg









## Objektbeschreibung

### Charmante Zwei-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Salzburg – zentral, gepflegt, ideal für Singles & Paare

Inmitten der begehrten Stadt **Salzburg** erwartet Sie diese **gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung** – ideal für **Singles oder Paare oder Anleger**, die urbanes Wohnen mit Komfort verbinden möchten. Die Wohnung befindet sich in **zentraler Lage** und überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** und eine **ruhige Loggia**.

Auf ca. **40,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Immobilie ein **funktionales Wohnkonzept**, das sämtliche Bedürfnisse des Alltags abdeckt – perfekt zum Wohlfühlen oder als wertbeständige Investition.

#### Ausstattung & Highlights:

- **Heller Wohnbereich** mit Zugang zur **südseitigen Loggia**
- **Moderne Einbauküche** – ideal für kulinarische Ansprüche
- **Schlafzimmer mit Laminatboden** – gemütlich und ruhig
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Abstellraum** in der Wohnung - mit Waschmaschinenanschluss
- **Wasch- & Trockenraum** im Haus
- **Personenaufzug**
- **Beheizung über Fernwärme**

#### Lagevorteile auf einen Blick:

- **Zentrale Stadtlage** mit ausgezeichneter **Verkehrsanbindung** – Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe
- Alle **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** fußläufig erreichbar: Supermarkt, Bäckerei,

Apotheke, Arzt

- Kurze Wege zu **Schulen, Kindergärten, Universität und Kliniken**
- **Grünblick** von der Loggia – Rückzugsort trotz Stadtnähe

Diese Wohnung bietet eine **ideale Kombination aus Lage, Qualität und Preis** – perfekt für Eigennutzer oder als solide Kapitalanlage in der Mozartstadt.

**Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **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 <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap