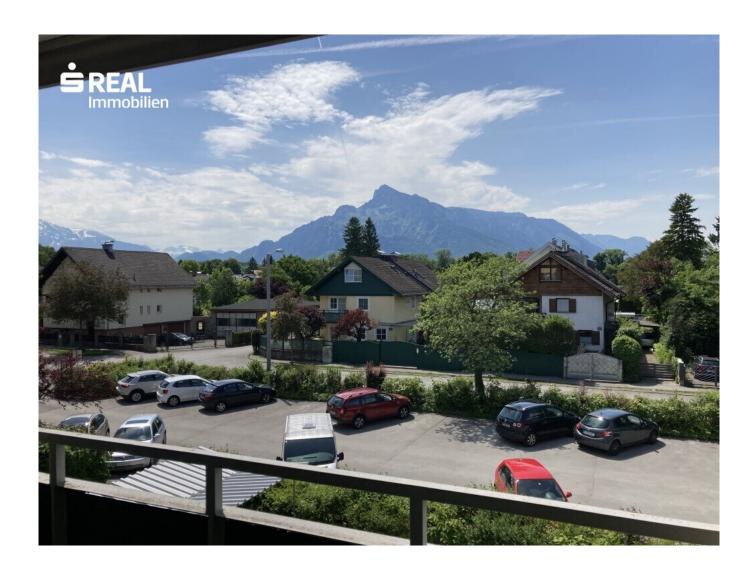
# Zwischen Stadt & Natur: 3-Zimmer-Wohnung in Herrnau



**Objektnummer: 960/72954** 

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 5020 Salzburg

1975 59,27 m<sup>2</sup>

3 1 1

1,29 m<sup>2</sup>

73,00 kWh / m2 \* a

1,16

285.000,00 €

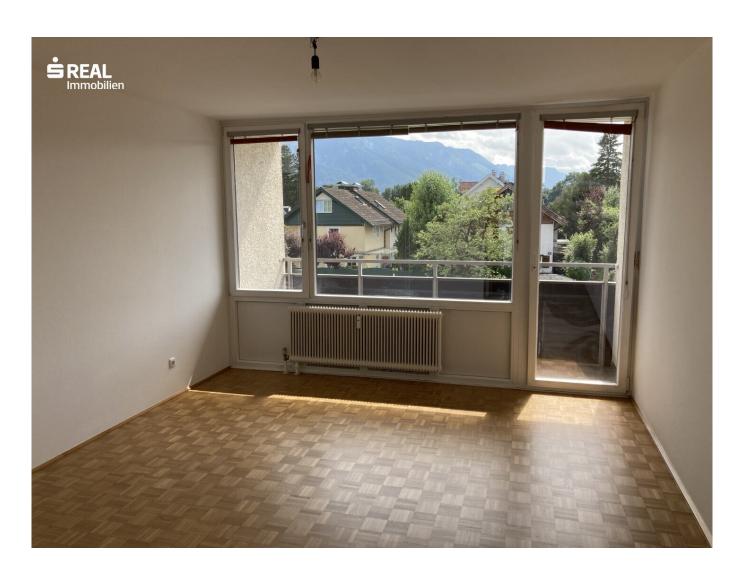
## **Ihr Ansprechpartner**



### **Ursula Allinger**

Salzburg Franz-Josef-Straße 39 5020 Salzburg

T +43 (0)5 0100 - 26272 H +43 664 8183562





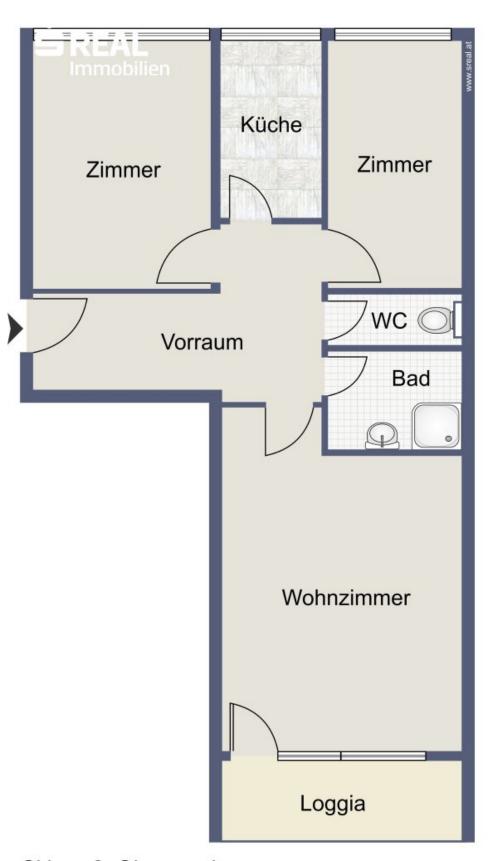












Skizze 2. Obergeschoss

## **Objektbeschreibung**

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoß (mit Lift) bietet Wohnen in einer begehrten Lage in Salzburg-Herrnau. Hier vereint sich ruhiges, grünes Wohnen mit perfekter Anbindung und Infrastruktur.

Die durchdachte Raumaufteilung überzeugt: Ein separates Schlafzimmer mit Blick in den schönen Innenhof, ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer (z. B. als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer), ein eigener Raum für die Küche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC sorgen für Alltagstauglichkeit und Wohnkomfort. Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur südwestlich ausgerichteten Loggia, auf der Sie Sonne und Aussicht bis zum Untersberg genießen können.

Die gepflegte, parkartige Grünanlage im Innenhof ist eine wahre Oase mitten in der Stadt: alter Baumbestand, ein Wasserspiel mit Brunnen, lauschige Sitzplätze und ein Spielplatz laden zum Verweilen ein.

Das Wohnungseigentum befindet sich im Baurecht mit Laufzeit bis Juli 2117.

Jetzt anfragen & verlieben: Diese Wohnung verdient Ihre Aufmerksamkeit!

#### Warum Baurecht kein Nachteil ist:

Beim Kauf erwerben Sie volles Wohnungseigentum, gesichert bis ins Jahr 2117. Ihre Rechte sind im Grundbuch eingetragen. Die Wohnung ist also vererbbar und jederzeit verkäuflich.

Auch wenn das Grundstück nicht dazugehört, kann die Wohnung im Wert steigen z.B.: durch gute Ausstattung, Renovierungen oder die positive Entwicklung des Marktes.

Nach dem Kauf zahlen Sie nur noch die Betriebskosten plus den Baurechtszins. Dieser ist vertraglich geregelt und indexiert, also über lange Zeit klar kalkulierbar. So vermeiden Sie Unsicherheiten, wie sie bei steigenden Mieten entstehen können.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <5.000m Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap