

**Hochwertig modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung mit  
Loggia | LEHEN**



**Objektnummer: 524**

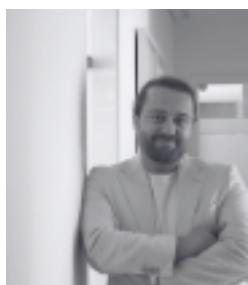
**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	40,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	257.000,00 €
<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



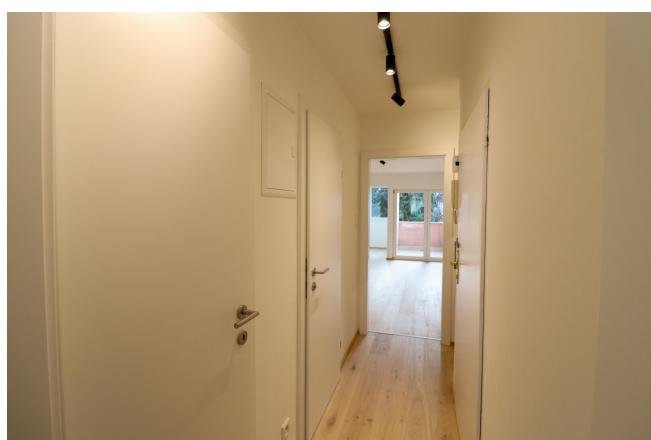
**Siawash Fazlali, MSc**

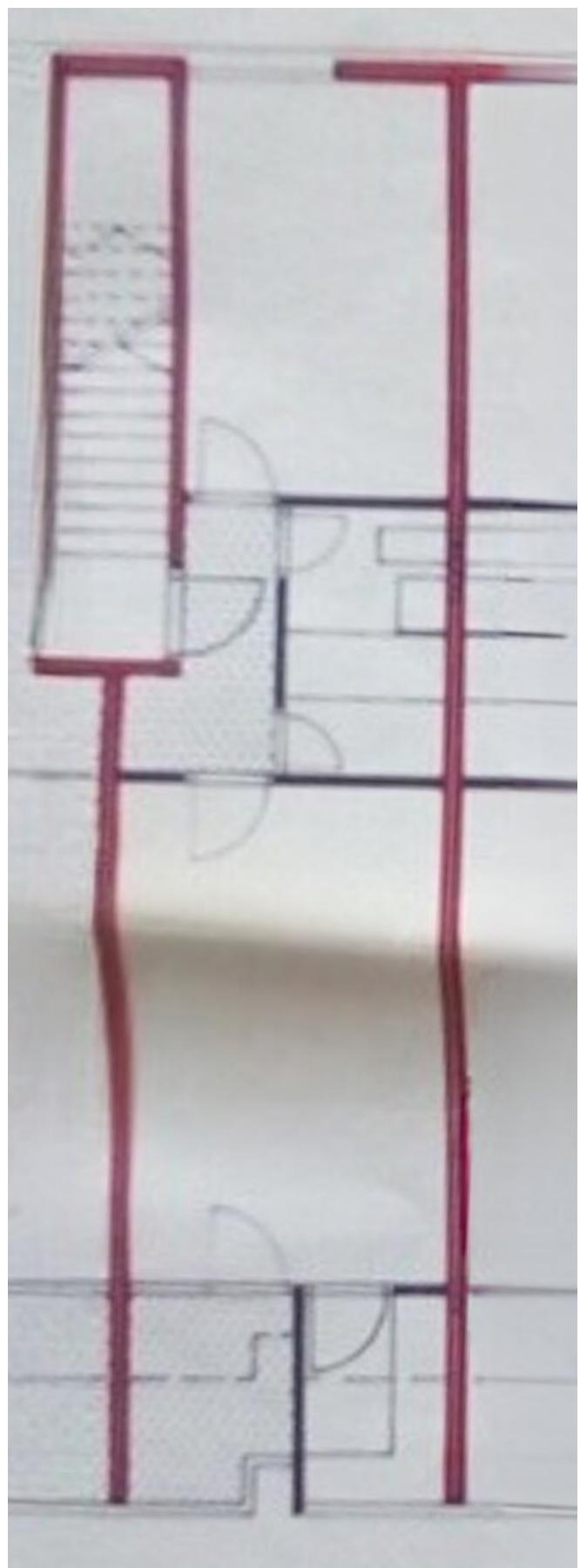
IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A  
5020 Salzburg











# Objektbeschreibung

## Hochwertig modernisierte Zwei Zimmer Wohnung mit Loggia in Salzburg

Diese stilvoll **modernisierte Zwei Zimmer Wohnung** in **zentraler Lage** von **Salzburg** bietet **urbanes Wohnen** auf rund **40,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Sie eignet sich ideal für **Singles, Paare** oder **Kapitalanleger**. Die Wohnung befindet sich im **Erstbezug nach Modernisierung** und überzeugt durch ein **durchdachtes Raumkonzept** sowie eine **ruhige Loggia mit Grünblick**.

## Modernisierung 2025

Die Wohnung wurde im Jahr **2025 umfassend modernisiert** und präsentiert sich in einem **zeitgemäßen Zustand**. Im Zuge der Arbeiten wurden unter anderem die **Elektrik inklusive FI Schutzschalter angepasst**, das **Badezimmer modern gestaltet**, mit **Dusche, Hänge WC** sowie **neuen Wand- und Bodenfliesen**. Darüber hinaus wurden ein **Eichenparkettboden**, **neue Innentüren** und ein **frischer Anstrich aller Wohnräume** ausgeführt.

## Ausstattung und Highlights:

- **Eichenparkettboden** in hochwertiger Ausführung
- **LED Beleuchtung** mit Schienensystem
- **Heller Wohnbereich** mit Zugang zur **südseitigen Loggia**
- **Ruhiges Schlafzimmer** mit angenehmer Atmosphäre
- **Badezimmer mit moderner Dusche**
- **Hänge WC**, neue Fliesen und Sanitärinstallationen
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** in der Wohnung
- Allgemeiner **Waschraum** und **Trockenraum** im Haus
- **Personenlift** vorhanden
- **Beheizung über Fernwärme**

## Lage und Infrastruktur

- **Zentrale Stadtlage** mit sehr guter **Verkehrsanbindung**
- **Bushaltestelle** und **Bahnhof** in wenigen Minuten erreichbar
- **Supermarkt, Bäckerei, Apotheke** und **Ärzte** fußläufig erreichbar
- **Kindergärten, Schulen, Universität** und **Kliniken** in direkter Umgebung
- **Loggia mit Blick ins Grüne** – ein **ruhiger Rückzugsort** mitten in der Stadt

## **Fazit**

Diese Wohnung vereint **zentrale Lage, hochwertige Modernisierung und kompakte Wohnqualität**. Eine ideale Wahl für **Eigennutzer** oder als **Kapitalanlage** in der **Stadt Salzburg**.

**Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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