

## **Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon in zentrumsnaher Lage von Salzburg**



**Objektnummer: 504/2361**

**Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	98,47 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 135,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	4.163,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,66 €
<b>Heizkosten:</b>	62,14 €
<b>USt.:</b>	28,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Andrea Frühauf**

Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH  
Innsbrucker Bundesstraße 67, Salzburg, Österreich  
5020 Salzburg

T +436649182599

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung im 2. Obergeschoss bietet auf rund 98,47 m² Wohnfläche vier gut geschnittene, helle Zimmer und ein angenehmes Wohngefühl. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und führt auf den südseitigen, ca. 5,58 m² großen Balkon, von dem sich ein schöner Stadtblick eröffnet.

Die Ausstattung entspricht teilweise einem älteren, jedoch sehr gepflegten Standard. Küche und Einrichtung sind funktional und ordentlich erhalten und bieten eine solide Basis sowie Potenzial für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Insgesamt vermittelt die Wohnung einen gepflegten und stimmigen Gesamteindruck.

Ergänzend steht ein zugeordnetes Kellerabteil auf Allgemeinfläche zur Verfügung und bietet praktischen Stauraum. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut, Bus- und Bahnhaltestellen befinden sich in kurzer Distanz.

Auch die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Kindergärten, Schulen sowie die Universität sind gut erreichbar.

Diese Wohnung vereint großzügiges Platzangebot, gepflegten Zustand und eine attraktive Lage – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder als nachhaltige Investition.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap