

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



Objektnummer: 504/2361

Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	98,47 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	410.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.163,70 €
Betriebskosten:	126,66 €
Heizkosten:	62,14 €
USt.:	28,30 €
Provisionsangabe:	

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