



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 113832

erstellt am : 04.12.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße:

5020 Salzburg

Salzburg Österreich

### Kontaktinformationen:

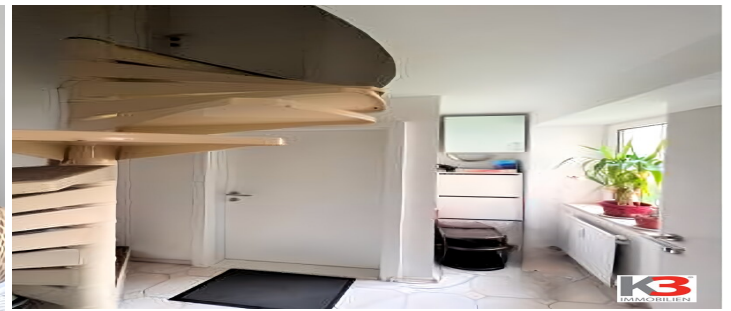
Anel Memic

Tel: +436765562364

a.memic@k3-immo.at

Wohnfläche: 47m<sup>2</sup>

## K3 - Charmante 2-Zimmer-Maisonette in Itzling



Wir freuen uns, Ihnen eine ganz besondere Wohnmöglichkeit in zentraler Lage von Itzling, Salzburg, präsentieren zu dürfen. Diese 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung bietet auf zwei Etagen eine flexible Nutzung und eignet sich ideal als Kapitalanlage oder für den Eigenbedarf. Die Wohnung erstreckt sich über ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche und beeindruckt mit ihrer durchdachten Aufteilung. Das Erdgeschoss und Obergeschoss ist mit einer Wendeltreppe verbunden und verfügen jeweils über einen eigenen Wohnbereich mit separatem Zugang, darin sind jeweils eine praktische Küchenzeile und ein Badezimmer zur Verfügung. Beide Badezimmer sind mit moderner Fußbodenheizung ausgestattet, das Badezimmer im Obergeschoss verfügt zudem über ein kleines Fenster für optimale Belüftung. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden. Das Objekt wurde 2018 teilweise saniert. Im Zuge dessen wurden die Böden im Erdgeschoss mit

ansprechenden Fliesen ausgestattet, die Eingangstüren oben und unten erneuert sowie Wasser- und Elektroleitungen modernisiert. Im Jahr 2024 erfolgte eine weitere Modernisierung, wodurch die Wohnung bestens instand gehalten ist.

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Gasheizung. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein ca. 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Verfügung. Ein zugeteilter Außenstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für bequemes Parken direkt vor Ort.

Die Immobilie besticht durch ihre zentrale Lage im begehrten Stadtteil Itzling. Hier profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die monatlichen Kosten für diese Wohnung belaufen sich auf lediglich 390 €, inklusive Heizkosten und Rücklagen, was die Wirtschaftlichkeit dieser Immobilie unterstreicht.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser charmanten Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 47m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€

Nebenkosten: 220€

## Kontaktinformationen

Vorname: Anel

Nachname: Memic

Tel.: +436765562364

E-Mail: a.memic@k3-immo.at