

Inserat ID: 182755

erstellt am : 07.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 695000€

Straße:

5020 Salzburg

Salzburg Österreich

Kontaktinformationen:

Wolfgang Stocker

Tel: +43 699 134 22 783

office@f-immo.at

Wohnfläche: 103.16m²

Nutzfläche: 103.16m²

KAUF SALZBURG STADT - PREMIUMLAGE BORROMÄUMSTRASSE: 103 m² 4-Zimmer-Wohnung - mit 36 m² SÜD-TERRASSE und TG-Stellplatz



KAUF SALZBURG STADT - PREMIUMLAGE PARSCH - BORROMÄUMSTRASSE:

103 m² 4-Zimmer-Wohnung - mit 36 m² SÜD-TERRASSE und TG-Stellplatz

* 4 Zimmer

- * 103 m² Wohn-/Nutzfläche
- * 36 m² Süd-Terrasse
- * TG-Stellplatz
- * Premiumlage Salzburg Stadt - Parsch - BORROMÄUMSTRASSE (Sackgasse)
- * Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- * EG (mit Lift - direkt aus der TG)
 - > aufgrund der Hanglage liegt das EG über dem Kellergeschoss (mit der TG)
 - "erhöht" / ca. "einen Stock" über dem Straßenniveau
- * Zustand der Wohnung: "up to date":
 - * sämtliche Fenster sowie Balkon u. Terrassentüre NEU 2025 - Holz/Alu, 3-fach verglast
 - * Boiler erneuert 2024
 - * Elektrik, Naßzellen (Bad, WC), Bodenbeläge NEU 2020
- * Raumprogramm (im Uhrzeigersinn):
 - * Vorraum, Bad, WC, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche ->
 - * Vorraum mit Garderobenbereich
 - * 25 m² GROSSES Wohnzimmer - mit Zugang auf die 36 m² GROSSE Süd-Terrasse
 - * 3 (Schlaf-)Zimmer: 19 m², 15 m² (mit Zugang auf den Nord-Balkon) und 12 m²
 - * 10 m² Küche - mit Außenfenster und - ebenfalls - Zugang auf den Nord-Balkon
 - * Badezimmer mit bodenbündiger Dusche und Waschmaschinenanschluss
 - * WC - mit Handwaschbecken
 - * alle Räume separat begehbar (KEINE Durchgangszimmer)
 - * durchgehende Süd-Fenster-"Front" im Wohnzimmer - mit Hebe-Schiebetüre auf die Terrasse
 - * bodenbündige Dusche
 - * "barrierefreier" Zugang zur Wohnung = nur kleinere Schwellen von der TG aus zum Lift und dann in die Wohnung - so auch der Zugang vom Wohnzimmer auf die Terrasse
 - * Haus Baujahr 1979 - HWB 76 kWh/m²a fGEE 1,29
 - * Wärmebereitung: Fernwärme
 - * laufende Kosten / mtl. Vorschreibung der Hausverwaltung für die Wohnung und TG: ? 710,15 (310,09 BK, 204,13 Heizung, 37,40 Verwaltung, 158,53 Rücklagenansparung); zzgl. Warmwasser und Haushaltsstrom
 - * Kellerabteil
 - * PKW: TG-Stellplatz
 - * Bezug/Übergabe/Verfügbar: nach Vereinbarung / Ende Jänner 2026 / gerne auch kurzfristig
 - * Kaufpreis (inklusive TG-Stellplatz): 695.000,00 ?

* Übernahme/Ablöse für Küche und Einrichtung n.V.

* Unsere Meinung: Großzügiges Wohnen auf über 100 m² in einer der begehrtesten Stadtlagen in Salzburg: Parsch - Borromäumstraße. Als Sackgasse befahren nur von Anrainerverkehr. "Garteln", grillen, chillen, sonnen und relaxen auf der 36 m² Süd-Terrasse. Die Wohnung saniert: Böden, Sanitär, Elektrik - dazu neue Holz/Alufenster und Hebeschiebetüre im Wohnzimmer. Interessant für Familien und - unserer Meinung nach - sehr wohl auch als "Altersresidenz".

* Anmerkung/Information: Ursprünglich war gegenständliche Wohnung als 5-Zimmer-Wohnung konzipiert. Aktuell ist diese als 4-Zimmer-Variante ausgeführt. Durch das Setzen einer Türe und (einer Zwischen-)Wand kann die Wohnung (wieder) zu einer 5-Zimmer-Variante umgestaltet werden. Der ursprüngliche Ausführungsplan als 5 Zimmer-Wohnung liegt vor.

Für Detailinformationen, Fragen sowie einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Dr. Wolfgang Stocker unter +43 (0)699 134 22 783 sehr gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie:

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens und der Kontaktdaten des jeweiligen Interessenten bearbeiten können.

Sämtliche hier gemachte Angaben sind lediglich unverbindliche Vorinformationen, erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Insbesondere kann es sich bei gegenständlichen Angaben um von uns nicht auf Richtigkeit und/oder Vollständigkeit geprüfte Angaben von Dritten handeln, für welche wir ausdrücklich keine Haftung übernehmen. Sämtliche Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Käuferprovision: 3% des vertraglich vereinbarten Kaufpreises + USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.000m Kinder & Schulen Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <1.500m Höhere Schule <1.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m Sonstige Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <1.500m Verkehr Bus <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <3.500m Flughafen <5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 103.16m ²	
Nutzfläche: 103.16m ²	hwbwert: 76m ²
Zimmer: 4	
Bäder: 1	fgeewert: 1.29m ²

Preisinformationen

Kaufpreis: 695000€

Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Stocker

Tel:: +43 699 134 22 783

E-Mail: office@f-immo.at