



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 96008

erstellt am : 04.10.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 750000€

Straße:

5020 Salzburg

Salzburg Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Wolfgang Stocker

Tel: +43 699 134 22 783

office@f-immo.at

Nutzfläche: 108m<sup>2</sup>

## **KAUF - SALZBURG STADT - ANDRÄVIERTEL: Große, komfortable 108 m<sup>2</sup> 4-Zimmer-Altbau-Wohnung mit Süd-West-Balkon**



### **KAUF - SALZBURG STADT - ANDRÄVIERTEL**

Große, komfortable 108 m<sup>2</sup> 4-Zimmer-Altbau-Wohnung mit Süd-West-Balkon

Das stilvolle Wohnhaus befindet sich mitten im beliebten Andräviertel, in der Nähe vom Schloss Mirabell und dem Mirabellgarten. Das Wohnhaus wurde ursprünglich vom bekannten Salzburger

Architekten und Baumeister Jakob Ceconi geplant und errichtet.

- \* 4 Zimmer
- \* 108 m<sup>2</sup> Nfl.
- \* 6 m<sup>2</sup> Süd-West-Balkon
- \* 2. Stock (KEIN Lift)
- \* Haus Baujahr ca. 1896/97 Architekt / Baumeister Jakob Ceconi; lt. Energieausweis ca. 1960
- \* HWB: 179 kWh/(m<sup>2</sup>a); fGEE: 2,92

Raumprogramm: Die modern ausgestattete Wohnung verfügt über eine großzügige Raumeinteilung und ca. 2,88 Meter Raumhöhe.

- \* geräumiger Vorraum mit Garderobe und Glastür zum Wohnzimmer
- \* Wohnzimmer mit Kaminofen und integrierter Küche
- \* großes Schlafzimmer mit geräumigen Schrankraum
- \* großes Kinderzimmer
- \* Büroraum
- \* Badezimmer mit Waschbecken, Whirlpool - Badewanne, Dusche, Toilette, Waschmaschinen- und Wäschetrockner-Anschluss, Fenster
- \* Badezimmer mit Waschbecken, bodenbündiger Dusche und Toilette
- \* Gästetoilette mit Handwaschbecken und Einbauschränk

Ausstattung:

- \* Holzthermofenster mit Plissees bzw. Stoff-Jalousien
- \* Einbauküche mit E-Geräten ( Induktionskochfeld, Backrohr mit Wärmelade, Dunstabzug, Mikrowelle, Kaffeeautomat, Miele- Geschirrspüler, Kühlschrank mit drei Tiefkühlfächern ) und großzügigen Stauflächen
- \* Kaminofen
- \* Spots im Wohnzimmer
- \* elektrische Fußbodenheizung in den Bädern
- \* TV-Anschluss im Wohnzimmer und im großen Badezimmer
- \* Raumhöhe bis zu ca. 2,88 Meter
- \* SAT- TV
- \* Heizung: Ölzentralheizung; E-Boiler
- \* 2 verbundene Kellerabteile: ca. 9,80 m<sup>2</sup>
- \* PKW: blaue Zone mit Ausnahmegenehmigung vom Magistrat
- \* Allgemeinflächen: Eine Hausbetreuungsfirma kümmert sich um die Pflege des Wohnhauses. Eine allgemeine Waschküche, ein Trockenraum und ein großer Fahrradraum stehen zur Benützung.
- \* Bezug/Übergabe/Verfügbar: ab ca. Jänner 2025, nach Vereinbarung
- \* Betriebskosten / monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung: ? 532,07 (inklusive Akontierung ? 169,09 für die Heizung)
- \* Kaufpreis: ? 750,000,00

Unsere Meinung: Die ruhig gelegene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem stilvollem Wohnhaus mitten im beliebten Andräviertel und befindet sich in der Nähe vom Schloss Mirabell und

dem Mirabellgarten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die beliebten Salzburger Kaffeehäuser und Gaststätten sowie zahlreiche Ärzte, Bushaltestellen sind zu Fuß leicht erreichbar.

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. Zahlenangaben teilweise (kaufmännisch) gerundet. Sämtliche Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Käuferprovision: 3% des vertraglich vereinbarten Kaufpreises + USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere  
Schule &lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;500m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof  
&lt;1.000m Autobahnanschluss &lt;3.000m Flughafen &lt;4.000m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 108m<sup>2</sup>

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 179m<sup>2</sup>

fgeewert: 2.92m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 750000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Stocker

Tel.: +43 699 134 22 783

E-Mail: office@f-immo.at