



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 144611

erstellt am : 17.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 637000€

Straße:

5023 Salzburg

Salzburg Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Helmut Hofer

Tel: +43 676 531 99 78

office@comfort4you.at

Wohnfläche: 113m<sup>2</sup>

## **Charmante 4 Zimmer Garten-Wohnung am Stadtrand von Salzburg**



Ruhig wohnen ? zentral leben: Charmante Wohnung am Stadtrand von Salzburg

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage am Ortsrand von Salzburg. Die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur macht dieses Objekt besonders attraktiv ? sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Lage und Umgebung

Dank der ausgezeichneten Lage erreichen Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten ?

bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Die Nähe zur Innenstadt garantiert kurze Wege und urbanen Komfort, ohne auf Ruhe verzichten zu müssen. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum idyllischen Samer Mösl ? ein beliebtes Naherholungsgebiet mit zahlreichen Spazier- und Radwegen. Hier genießen Sie Natur pur direkt vor der Haustür und finden genügend Raum zur Entspannung im Grünen.

Diese attraktive 4-Zimmer-Gartenwohnung überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung über zwei Etagen, hochwertiger Ausstattung und einem großzügigen Außenbereich. Mit einer sonnigen ca. 40qm Südwest-Terrasse und einer Gartenfläche von ca. 130?m<sup>2</sup> bietet sie urbanes Wohnen mit viel Privatsphäre und Grünfläche ? ideal für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten.

#### Raumaufteilung & Ausstattung

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit integriertem Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse mit elektrischer Markise zur Beschattung sowie in den liebevoll angelegten Garten ? ein perfekter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Die offen gestaltete Küche überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein ? ideal für alle, die gerne kochen und genießen.

Ein geräumiger Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und sorgt für einen einladenden Empfang. Ein separates Gäste-WC sowie ein komfortables Badezimmer mit Dusche und Badewanne stehen ebenfalls zur Verfügung. Das Badezimmer ist direkt vom Hauptschlafzimmer aus zugänglich, welches derzeit als Büro genutzt wird. Ein großer, maßgefertigter Wandschrank könnte auf Wunsch in der Wohnung verbleiben.

#### Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoss

Im ausgebautem Souterrain befinden sich zwei weitere vielseitig nutzbare Räume ? ideal als Gästezimmer, Büro, Fitnessraum oder Hobbybereich. Darüber hinaus steht Ihnen ein weiteres kleines Badezimmer mit zusätzlicher Dusche und WC sowie einem Waschmaschinenanschluß zur Verfügung. Ein separater Abstellraum ergänzt das praktische Raumangebot.

#### Highlights im Überblick:

Ca. 130?m<sup>2</sup> Gartenfläche mit Südwest-Terrasse

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit direktem Gartenzugang

Hochwertig ausgestattete Küche

4 Zimmer, vielseitig nutzbares ausgebautes Souterrain

Bad mit Dusche & Wanne, separates Gäste-WC

Eigener Waschraum mit zusätzlicher Dusche & WC

Separater Abstellraum

Ruhige Lage in Salzburg-Schallmoos mit guter Anbindung

Diese charmante Gartenwohnung bietet nicht nur ein behagliches Zuhause, sondern auch viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung ? überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Sonstiges:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Gründen des Abberschutzes nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

Allgemeines:

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend; Zwischenverwertung und Irrtum vorbehalten.

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

&lt;1.000m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;2.500m Krankenhaus

&lt;3.000m Kinder & Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten

&lt;500m Universität &lt;3.000m Höhere Schule &lt;3.000m Nahversorgung Supermarkt

&lt;1.000m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum &lt;2.000m Sonstige Bank

&lt;1.000m Geldautomat &lt;1.000m Post &lt;1.000m Polizei

&lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss

&lt;1.500m Flughafen &lt;6.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 113m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 637000€

Nebenkosten: 162€

## Kontaktinformationen

Vorname: Helmut

Nachname: Hofer

Tel.: +43 676 531 99 78

E-Mail: [office@comfort4you.at](mailto:office@comfort4you.at)