

Inserat ID: 161216

erstellt am : 08.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 475000€

Straße:

5020 Salzburg

Salzburg Österreich

Kontaktinformationen:

Melanie Eder

Tel: +43 664 18 345 48

m.eder@k3-immo.at

Wohnfläche: 83.55m²

K3 - Hochwertig ausgestattete und liebevoll sanierte 3-Zimmerwohnung inmitten bester Infrastruktur!



Diese äußerst bezaubernde 3-Zimmerwohnung liegt im 1.Obergeschoss eines sehr gepflegten Wohnhauses mit 12 Wohneinheiten.

Im Jahr 2019 wurde dieser Wohnraum kernsaniert und sehr stilvoll mit hochwertigen, in Tischlerarbeit angefertigten Möbeln, ausgestattet.

SO LEBEN SIE HIER:

Eingang - Einladend ist der Garderobenbereich - dieser ist ausgestattet mit einer großen Hängegarderobe, einer Sitzbank mit integriertem Stauraum für Schuhe, einer Kommode mit weiterem Stauraum, einem Wandspiegel sowie einem Hochschrank, in welchem neben weiterem Stauraum auch noch der Sicherungskasten Platz findet.

Flur - Dieser führt in die weiteren Räumlichkeiten der Wohnung.

Küche mit Essecke - Durchdacht wurde dieser Bereich geplant. Die Küche, welche mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet wurde, bietet als besonderes Extra - die perfekt platzierte und per Fernbedienung dimmbare Beleuchtung bei den Arbeitsflächen! Sehr harmonisch wurde der gemütliche Essbereich in die Küche integriert.

Speis - Gleich neben dem Kücheneingang steht ein separater Raum zum Verstauen der Vorräte, Küchengeräte, etc. zur Verfügung - ein wahres Raumwunder.

Wohnzimmer - Das helle und geräumige Wohnzimmer bietet direkten Zugang auf den Westbalkon mit Blick ins Grüne.

Zimmer ca. 8 m² - Dieses Zimmer eignet sich bestens als Kinderzimmer, Homeoffice-Büro oder auch als Gästezimmer.

Badezimmer mit Fenster - Dieses schöne Badezimmer ist ausgestattet mit einem Doppelwaschbecken inklusive Unterschrank, einem Wandspiegel mit Konsole, einer Badewanne, einem Hochschrank, einem Oberschrank, einem Handtuchtrockner sowie einer Toilette. Für den Wohlfühlfaktor sorgt in diesem Raum eine elektrische Fußbodenheizung.

Gäste-WC - Neben der Toilette im Badezimmer steht noch ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Abstellraum - Der Bereich direkt vor dem Gäste-WC bietet jede Menge Stauraum in maßgefertigten Möbeln. Hier gibt es sogar einen Anschluss für die eigene Waschmaschine.

Schlafzimmer - Ein kleiner zusätzlicher Flur neben dem Eingangsbereich trennt diesen Raum vom Wohnbereich. Ein Vollholzbett mit dimmbarem, indirekt beleuchtetem Betthaupt sorgt für erholsamen Schlaf. Ein Kleiderschrank, welcher sich über die gesamte Wandlänge zieht, bietet enorm viel Platz für Garderobe, Bettwäsche, etc.

Das gehört zur Wohnung:

Das eigene Kellerabteil mit Stromanschluss bietet sogar ein Fenster zum Lüften.

Parken:

Das Auto kann auf dem eigens der Wohnung zugeordneten Parkplatz vor dem Haus geparkt werden.

Allgemeinflächen:

Wasch- und Trockenraum

Fahrradraum

Allgemeingarten

Rücklagenstand:

Per Mai 2025 beträgt der Stand der Rücklagen EUR 165.700,--

Abgeschlossene Sanierungen am Gebäude:

Satteldach - Sanierung vor ca. 15 Jahren

Fenstererneuerung (ausgenommen Kellerfenster) - vor ca. 15 Jahren

Balkonerweiterung - vor ca. 15 Jahren

Elektrotechnische Anlagen - ebenfalls vor ca. 15 Jahren erneuert; teilweise kein FI-Schalter vorhanden

Geplante Sanierungen:

Für die kommenden Jahre sind keine Sanierungsmaßnahmen geplant.

Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!

NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS ÜBER EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

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	<500m	Apotheke	<500m	Klinik	<2.000m	Krankenhaus	<1.500m	Kinder
Schulen	Schule	<500m	Kindergarten	<500m	Universität	<2.500m	Höhere Schule	<2.500m	Nahversorgung
Supermarkt	<500m	Bäckerei	<500m	Einkaufszentrum	<500m	Sonstige	Bank	<500m	Geldautomat
<500m	Post	<500m	Polizei	<500m	Verkehr	Bus	<500m	Bahnhof	<1.000m
Autobahnanschluss	<500m	Flughafen	<2.500m	Angaben	Entfernung	Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap			

Eckdaten

Wohnfläche: 83.55m²

Zimmer: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 55.9m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.19m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 475000€

Nebenkosten: 457.59€

Kontaktinformationen

Vorname: Melanie

Nachname: Eder

Tel.: +43 664 18 345 48

E-Mail: m.eder@k3-immo.at