



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 203234

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 659000€

Straße:

5020 Salzburg

Salzburg Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Wolfgang Stocker

Tel: +43 699 134 22 783

office@f-immo.at

Wohnfläche: 85m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 85m<sup>2</sup>

## **KAUF SALZBURG STADT - ZENTRALE CITY-LAGE MAXGLAN: Exklusive 85 m<sup>2</sup> 2-Zimmer-Wohnung mit Traumküche und 29 m<sup>2</sup> Süd-West-Balkon**



### **KAUF SALZBURG STADT - ZENTRALE CITY-LAGE MAXGLAN:**

Exklusive 85 m<sup>2</sup> 2-Zimmer-Wohnung mit Traumküche und 29 m<sup>2</sup> Süd-West-Balkon - in kleinem Wohnobjekt

- \* 2-3 Zimmer
- \* ca. 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \* ca. 29 m<sup>2</sup> Süd-West-Balkon
  
- \* Zentrale City-Lage Salzburg Stadt - Maxglan
- \* Perfekte Süd/West-Ausrichtung
- \* Sonnig und hell
  
- \* kleines Wohnobjekt - insgesamt nur 7 Wohnungen
  
- \* "neuwertig" - Haus BJ: 2010
  
- \* 1. OG (mit Lift - aus der TG)
  
- \* Raumprogramm:
  - \* Vorraum/Diele, Garderobe, großer Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer - mit Ankleide, Bad, WC (separat), Abstellraum
  
- \* Vorraum mit Einbaugarderobe
- \* 45 m<sup>2</sup> Wohn-/Essbereich - mit Zugang auf den umlaufenden 29 m<sup>2</sup> Süd-West-Balkon
- \* 13 m<sup>2</sup> Schlafzimmer mit 3 m<sup>2</sup> Schrankraum - ebenfalls mit Zugang auf den umlaufenden 29 m<sup>2</sup> Süd-West-Balkon
- \* 6 m<sup>2</sup> großes Bad - barrierefrei - mit Außenfenster
- \* separates WC - mit Handwaschbecken
  
- \* Famlar-Einbauten in der Garderobe, im Gangbereich, im Schlafzimmer und als Raumtrenner
- \* Traum-Simatic-Küche mit Marken-Geräten (Miele, Siemens, Neff)
- \* Bodenbündige Regen-Dusche und Design-Doppelwaschbecken
- \* Hebe-Schiebetüren
  
- \* 29 m<sup>2</sup> "umlaufender" Süd-West-Balkon
- \* WPC-Dielen Balkonboden
- \* barrierefrei - auch der Zugang vom Wohn-/Essbereich und dem Schlafzimmer auf den Balkon (KEINE Stufe)
  
- \* Festungsblick
  
- \* elektrische Beschattung/Raffstores mit Fernbedienung
- \* Fußbodenheizung
  
- \* TOP Zustand
  
- \* Haus Baujahr 2010 - HWB 27 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 0,67
  
- \* Wärmebereitung: Pellets
  
- \* laufende Kosten / mtl. Vorschreibung der Hausverwaltung Wohnung: ? 379,00 (für BK u. Rücklage); zzgl. ca. 89,00 ? / mtl. (Abrechnung S-AG für Pellets 76 ? u. Kaltwasser 13 ?) sowie Haushaltsstrom (ca. 43,00 ?)
  
- \* Stockwerk: 1. OG (mit Lift - aus der TG bis direkt vor die Wohnungstüre)
  
- \* Kellerabteil (mit Stromanschluss)

\* PKW: 2 TG-Stellplätze optional - Kaufpreis n.V.

\* Bezug/Übergabe/Verfügbar: nach Vereinbarung / kurzfristig

\* Kaufpreis: 659.000,00 ?

\* Unsere Meinung: Exklusives Wohnen in einer wunderschönen 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Stadtlage im beliebten Salzburger Stadtteil Maxglan. Top-ausgestattet. Traumküche mit Marken-Geräten (Miele, Siemens, Neff). Famlar-Einbauten. Neuwertiger Zustand. Großer umlaufender Süd-West-Balkon. Kleines Objekt - nur 7 Wohnungen im Haus. Baujahr: 2010. Lift. Barrierefrei. Umweltfreundliche Pellets-Heizung. Entspanntes Wohnen auf 85 m<sup>2</sup> in gefragter "City-Lage".

\* Anmerkung/Information: Ursprünglich war gegenständliche 85 m<sup>2</sup> Wohnung als 3-Zimmer-Wohnung konzipiert. Aktuell ist diese als 2 Zimmer Variante ausgeführt. Durch das Setzen einer Türe und (zwei Zwischen-)Wänden kann die Wohnung (wieder) zu einer 3-Zimmer-Variante umgestaltet werden. Der ursprüngliche Ausführungsplan als 3 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 &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.500m  
Höhere Schule &lt;1.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;2.000m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;2.000m  
Flughafen &lt;1.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 85m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 85m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Pellets,

hwbwert: 27m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.67m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 659000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Stocker

Tel.: +43 699 134 22 783

E-Mail: office@f-immo.at