

Inserat ID: 169348

erstellt am : 08.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 719000€

Straße:

5020 Salzburg

Salzburg Österreich

Kontaktinformationen:

Wolfgang Stocker

Tel: +43 699 134 22 783

office@f-immo.at

Wohnfläche: 85m²

Nutzfläche: 85m²

KAUF SALZBURG STADT - ZENTRALE CITY-LAGE MAXGLAN: Exklusive 85 m² 2-3 Zimmer-Wohnung mit Traumküche und 29 m² Süd-West-Balkon



KAUF SALZBURG STADT - ZENTRALE CITY-LAGE MAXGLAN:

Exklusive 85 m² 2-3 Zimmer-Wohnung mit Traumküche und 29 m² Süd-West-Balkon - in kleinem Wohnobjekt

- * 2-3 Zimmer
- * ca. 85 m² Nutzfläche
- * ca. 29 m² 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 m² Wohn-/Essbereich - mit Zugang auf den umlaufenden 29 m² Süd-West-Balkon
- * 13 m² Schlafzimmer mit 3 m² Schrankraum - ebenfalls mit Zugang auf den umlaufenden 29 m² Süd-West-Balkon
- * 6 m² 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 m² "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/m²a 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: 719.000,00 ?

* Unsere Meinung: Exklusives Wohnen in einer wunderschönen 2 (3*) 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 m² in gefragter "City-Lage".

* Anmerkung/Information: Ursprünglich war gegenständliche 85 m² 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. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m
Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <3.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 85m²

Nutzfläche: 85m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 27m²

fgeewert: 0.67m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 719000€

Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Stocker

Tel.: +43 699 134 22 783

E-Mail: office@f-immo.at