



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 221491

erstellt am : 01.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 559000€

Straße:

5020 Salzburg

Salzburg Österreich

Kontaktinformationen:

Wolfgang Stocker

Tel: +43 699 134 22 783

office@f-immo.at

Wohnfläche: 103m²

Nutzfläche: 103m²

KAUF SALZBURG STADT - PREMIUMLAGE PARSCH - direkt am Kapuzinerberg: Großzügige 103 m² 4?5 Zimmer Wohnung mit 36 m² Süd-Terrasse & amp; Tiefgarage



KAUF SALZBURG STADT - PREMIUMLAGE PARSCH - direkt am Kapuzinerberg:

Großzügige 103 m² 4?5 Zimmer Wohnung mit 36 m² Süd-Terrasse & amp; amp; Tiefgarage

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Salzburg, ruhig gelegen in einer Sackgasse im beliebten Stadtteil Parsch, erwartet Sie diese großzügige und modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit außergewöhnlicher Süd-Terrasse.

Auf rund 103 m² Wohnfläche bietet diese Immobilie ein ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder auch als komfortable Altersresidenz.

Highlights auf einen Blick

103 m² Wohnfläche mit optimaler Raumaufteilung
36 m² Süd-Terrasse ? perfekt zum Entspannen, Grillen &amp; Sonnen
Großzügiges Wohnzimmer (ca. 25 m²) mit direktem Zugang auf die 36 m² GROSSE Süd-Terrasse (durchgehende Süd-Fenster-"Front" im Wohnzimmer - mit Hebe-Schiebetüre auf die Terrasse)
3 (Schlaf-)Zimmer: 19 m², 12 m² und 15 m² (mit Zugang auf den Nord-Balkon) - optional wieder 4 Schlafzimmer möglich
10 m² Küche - mit Außenfenster und - ebenfalls - Zugang auf den Nord-Balkon
Badezimmer mit bodenbündiger Dusche und Waschmaschinenanschluss
(separates) WC - mit Handwaschbecken
Vorraum mit Garderobenbereich
Großzügiger Tiefgaragenplatz optional verfügbar
inkl. Keller- und Dachbodenabteil
Barrierearmer Zugang (Lift direkt von der TG)
Ruhige Sackgassenlage mit hoher Lebensqualität

Raumprogramm - noch im Detail (im Uhrzeigersinn): Vorraum, Bad, WC, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche

Wohnkomfort &amp; Ausstattung

Die Wohnung wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand:

Neue Fenster &amp; Hebeschiebetüre (2025, 3-fach verglast)
Erneuerte Elektrik, Böden &amp; Sanitärbereiche (2020)
Exklusive Küche mit ?Rational? Multifunktionsgerät
Neuer Boiler (2024)
Badezimmer mit bodenbündiger Dusche
Alle Räume separat begehbar ? keine Durchgangszimmer
"barrierefreier" Zugang zur Wohnung = nur kleinere Schwellen von der TG aus zum Lift und dann in die Wohnung - so auch der Zugang vom Wohnzimmer auf die Terrasse

Wasch- und Trockenraum (allgemein)

Besonders hervorzuheben ist die helle Süd-Ausrichtung des Wohnbereichs, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgt.

Lage

Parsch zählt zu den gefragtesten Wohngegenden in Salzburg:
ruhig, grün und gleichzeitig stadtnah.

Die Wohnung befindet sich in einer wenig befahrenen Sackgasse ? ideal für alle, die Ruhe suchen, ohne auf perfekte Infrastruktur verzichten zu wollen.

Flexibilität

Ursprünglich als 5-Zimmer-Wohnung geplant, kann die Immobilie mit geringem Aufwand wieder entsprechend adaptiert werden ? perfekt für wachsende Familien oder Homeoffice-Bedarf.

Kosten & amp; Details

Kaufpreis: ? 559.000,- (Bis Ende Juni 2026 gilt unter bestimmten Umständen noch eine Befreiung von den Grundbuchseintragungsgebühren bei Gründung eines Hauptwohnsitzes)

Betriebskosten inkl. Heizung & amp; Rücklage: ca. ? 696 / Monat; zzgl. Warmwasser und Haushaltsstrom

Baujahr: 1979

Heizung: Fernwärme

HWB: 76 kWh/m² fGEE 1,29

Fazit

Eine seltene Kombination aus:

Top-Lage

großzügiger Wohnfläche

außergewöhnlicher Außenfläche

Ideal für alle, die in Salzburg hochwertig, ruhig und dennoch zentral (Post und Spar in unmittelbarer Umgebung, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen innerhalb von 5-7 min, Volksgarten mit Schwimmbad in ca. 10 min und Innenstadt bzw. Linzergasse in ca. 20 min zu erreichen) wohnen möchten.

Bezug/Übergabe/Verfügbar: nach Vereinbarung / kurzfristig möglich

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 <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.000m Kinder
< Schulen Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität
<1.500m Höhere Schule <1.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <1.000m Sonstige Bank <500m Geldautomat
<500m Post <500m Polizei <1.500m Verkehr Bus <500m Bahnhof
<1.000m Autobahnanschluss <3.500m Flughafen <5.000m Angaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 103m²

Nutzfläche: 103m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 76m²

fgeewert: 1.29m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 559000€

Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Stocker

Tel.: +43 699 134 22 783

E-Mail: office@f-immo.at