

# Exposé

## Wohnung in Salzburg

**REDUZIERT - TOP LAGE- PROVISIONSFREIE RARITÄT  
nähe Festspielhaus und Getreidegasse**



Objekt-Nr. OM-397214

### Wohnung

Verkauf: **539.500 €**

Ansprechpartner:  
Josef K.

5020 Salzburg  
Salzburg  
Österreich

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	375 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI - STARK REDUZIERTE - RARITÄT in TOP-Lage Nähe Festspielhaus und Getreidegasse

Die Lage macht den Unterschied!

Diese 2023 hochwertig komplett renovierte Stadtwohnung mit Balkon besticht durch das ideale Raumkonzept und die absolute TOP-Lage.

Eine wirklich schöne Wohnung!

Sie haben einen wunderschönen Blick auf den Mönchsberg, wobei die Hotspots von Salzburg (Festspielhaus, Getreidegasse, u.s.w.) sich direkt in unmittelbarer Umgebung befinden und bequem zu Fuß in nur 4 Minuten zu erreichen sind.

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, Einbauküche mit Elektrogeräten von AEG.... ) und befindet sich im 3. Stock (mit Lift).

Aufgrund der Stockwerklage haben Sie den ganzen Tag viel Licht und eine wunderbare Aussicht. Das Haus wurde in den 60er Jahren erbaut.

Auf dem Balkon haben Sie durch das durchdachte System mit Markise und möglichen Outdoor-Vorhängen (Edelstahlstange für die Vorhänge ist verbaut) ein wunderbares Hyde Away mitten in der Stadt, welches den ganzen Tag zum Verweilen einlädt.

Hochwertige XXL-Fischgrätenböden in Eiche, eine weiße Küche mit AEG-Elektrogeräten und grifflosen Fronten, neue flächenbündige Türen, neue Fenster und Loggiatur3-fach-Verglasung vervollständigen diese Wohnung.

Das Badezimmer ist mit großflächigen Feinsteinfliesen, neuen Sanitäranlagen sowie einer ebenerdigen Dusche mit hochwertigen Armaturen und Glaslichten in Satinato ausgestattet. Natürlich verfügt das Badezimmer über eine Fußbodenheizung.

Die restliche Wohnung ist mit sehr energiesparenden Strom-Heizkörpern mit Thermostat pro Heizkörper ausgestattet.

HWB 54 HWB-Klasse C

Weiterhin verfügt diese Wohnung über ein eigenes Kellerabteil und ein eigenes Abteil im Dachboden.

Bei Interesse einfach mailen und Kontaktdaten hinterlassen. Wir melden uns zeitnah bei Ihnen.

Und jetzt nochmals zum Mitschreiben: Makleranfragen sind nicht erwünscht!

Diese Wohnung in Alt Riedenburg erwerben Sie absolut PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer!!

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche

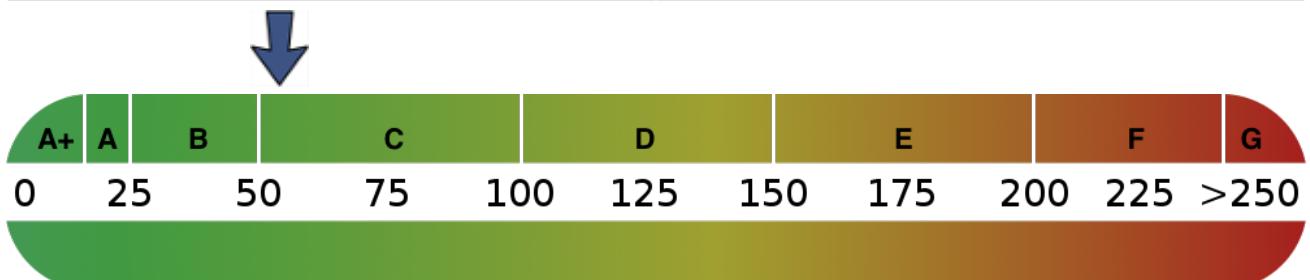
## Lage

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Parkettboden Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon

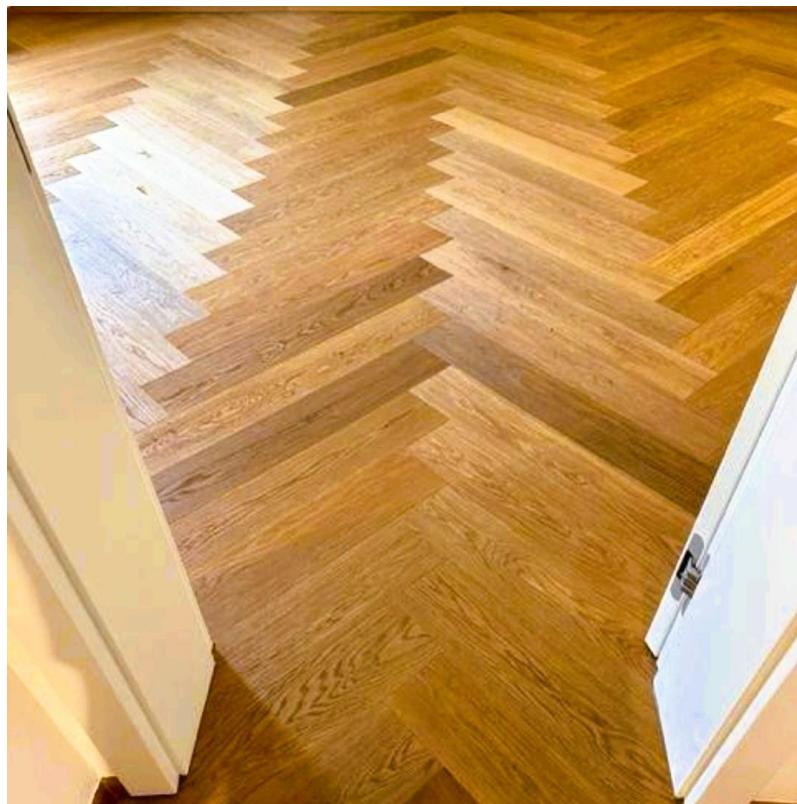


Einbauküche

# Exposé - Galerie



Bad mit gr. Spiegel & Satinato



Hochw. XXL-Fischgräten-Böden

# Exposé - Galerie



Blick aus der offenen Küche



Blick Flur ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Ebenerdige Dusche / Regenwald



Schlafzimmer