

# Exposé

## Wohnung in Salzburg

### Wohnen im Zentrum Salzburg mit Ausblick auf den Kapuzinerberg



Objekt-Nr. OM-410995

#### Wohnung

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:  
Lea Guggenthaler

IGNAZ HÄRTL-STRASSE 8, 5020 SALZBURG  
5020 Salzburg  
Salzburg  
Österreich

Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit rund 73 m<sup>2</sup> befindet sich in zentraler Lage von Schallmoos und bietet eine durchdachte Raumaufteilung sowie angenehmen Wohnkomfort. Die Wohnung liegt in einem gut instand gehaltenen Wohnhaus und überzeugt durch ihre ruhige Ausrichtung – trotz bester Infrastruktur direkt vor der Tür. Der Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügige Wohn-Essküche, die viel Platz für gemeinsames Kochen, Essen und Wohnen bietet. Zwei helle Schlafzimmer schaffen Rückzugsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder Homeoffice-Nutzer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist separat zugänglich – ein praktischer Vorteil im Alltag. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für Ordnung und extra Stauraum. Ein besonderes Highlight ist die überdachte Loggia, die einen geschützten Platz im Freien bietet – ideal für entspannte Stunden mitten in der Stadt. Die Wohnung befindet sich im Zentrum des täglichen Lebens: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel liegen in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein zur Wohnung zugehöriger Tiefgaragenstellplatz, der sicheres und bequemes Parken direkt im Haus ermöglicht – ein klarer Vorteil in dieser zentralen Lage. Ob zur Eigennutzung oder als solide Anlage – diese Wohnung bietet ein ideales Zuhause für alle, die urbanes Leben mit Ruhe, Funktionalität und praktischen Extras verbinden möchten.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit maßgefertigten Tischlermöbeln, die perfekt an die jeweiligen Räume angepasst sind und ein harmonisches Gesamtbild erzeugen. Die offen gestaltete Wohn-Essküche ist funktional und hochwertig ausgestattet – ideal zum Kochen, Genießen und Zusammensein. Auch in beiden Schlafzimmern sorgen passgenaue Einbauten für großzügigen Stauraum und eine klare Raumstruktur. Das Badezimmer ist mit einer klassischen Badewanne ausgestattet, das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein praktischer Abstellraum bietet Platz für Vorräte, Reinigungsutensilien oder Haushaltsgeräte. Die überdachte Loggia schafft einen geschützten Außenbereich und erweitert den Wohnraum um eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit im Freien – bei jedem Wetter. Ein weiteres Plus ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage in Schallmoos – einem beliebten Wohn- und Einkaufsviertel in der Stadt Salzburg. Die Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Supermärkte, Apotheken, Banken, Cafés, Restaurants und zahlreiche Fachgeschäfte sind direkt im ZIB oder bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist optimal: Mehrere Buslinien halten in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zur Universität oder zum Hauptbahnhof. Mit dem Auto gelangt man in wenigen Minuten in die Altstadt, zur Alpenstraße oder zur Autobahnauffahrt. Die Lage vereint urbanes Leben mit angenehmer Ruhe – ideal für alle, die zentral wohnen und dennoch nicht auf Wohnqualität verzichten möchten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



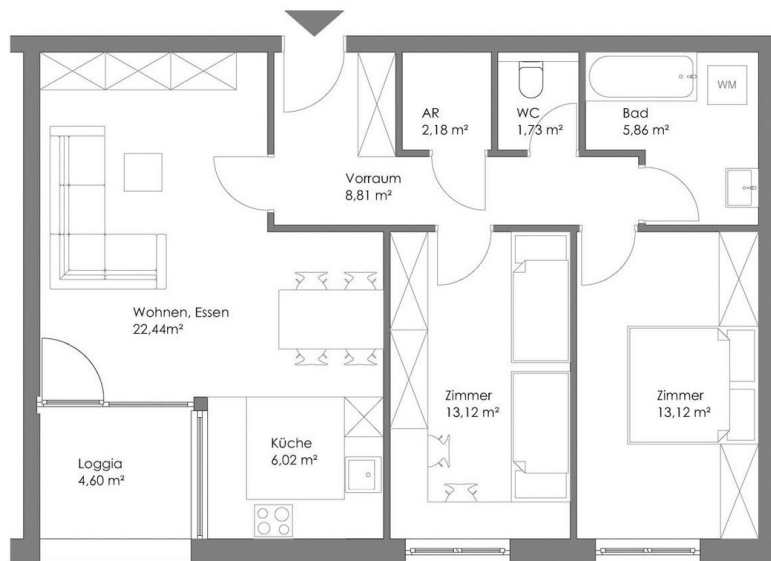
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



**Grundrißskizze unmaßstäblich**  
(aus Bestandsplan übernommen)