

Exposé

Wohnung in Salzburg

**Stilvolle, moderne 3 Zimmer Wohnung mit Balkon inkl.
Tiefgarage**



Objekt-Nr. OM-417436

Wohnung

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Maximilian Mueller

5020 Salzburg
Salzburg
Österreich

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Etagen	6	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	69,13 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	398 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne Eigentumswohnung im Quartier Rauchmühle mit einer Wohnfläche von rund 70 m² und einer Raumhöhe von ca. 2,70 m. Die Wohnung eignet sich für Singles oder Paare und zeichnet sich durch eine funktionale Grundrissgestaltung sowie eine hochwertige Ausstattung aus.

Der Preis versteht sich inklusive Tiefgaragenstellplatz im Wert von 28.500€.

Die Wohnung ist ostseitig ausgerichtet und verfügt über einen Balkon mit etwa 9 m², der vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Durch großflächige Fenster ist eine gute Tageslichtversorgung gegeben.

Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet. Die Einbauküche mit Kochinsel ist mit Elektrogeräten der Marke Miele ausgestattet. Zwei getrennt begehbar Zimmer stehen zur Verfügung und können als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Der Boden wurde erst kürzlich abgeschliffen und neu versiegelt und strahlt nun in einem hellen Holzton.

Das Badezimmer ist modern verfliest und mit einem Handtuchtrockner ausgestattet. Das WC ist separat ausgeführt. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzliche Nutzfläche. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit Stromladeanschluss und Möglichkeit zur Integration einer Wallbox. Das Gebäude ist mit einem Lift ausgestattet.

Bei Bedarf kann das aktuelle moderne Mobiliar übernommen werden. (gg. Absprache)

Ausstattung

Ausstattung / Eckdaten

- ca. 70 m² Wohnfläche
- Balkon ca. 9 m²
- Offener Wohn-/Essbereich
- Einbauküche mit Miele-Geräten
- Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Großzügige Glasflächen mit Sonnenschutz
- Modern verfliestes Badezimmer mit Handtuchtrockner
- WC separat
- Fahrradraum
- Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Kellerabteil (ca. 3,2 qm²)
- Tiefgaragenplatz mit E-Anschluss
- Lift im Haus, rollstuhlgerecht

Das Hausgeld setzt sich aktuell wie folgt zusammen:

Betriebskosten 208,24 €

Heizkosten 66,57 €

Reparaturrücklage 33,08 €

Warmwasser: 37,59 €

Garage: 12,61 €

Umsatzsteuer: 40,41 €

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung befindet sich im Quartier Rauchmühle in Salzburg. Das Quartier liegt auf dem ehemaligen Gelände der Rauchmühle und verbindet moderne Neubauten mit sanierten Bestandsgebäuden. Direkt angrenzend befinden sich Grünflächen und der Glanbach, die eine naturnahe Umgebung innerhalb der Stadt bieten und Raum für Spaziergänge, Erholung und Freizeitaktivitäten schaffen.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Stadtanbindung und Infrastruktur aus: Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in angemessener Entfernung verfügbar. Die Salzburger Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Heizung

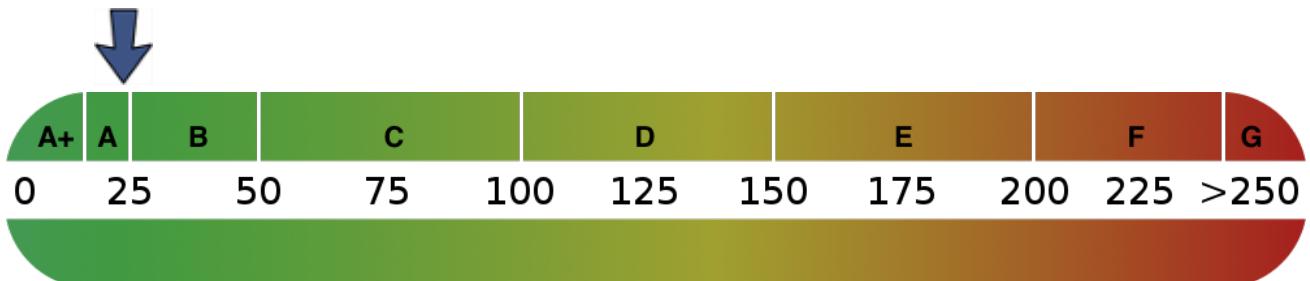
Heizung: Fußbodenheizung

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Wohnzimmer 4

Exposé - Galerie



Balkon



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Schlafzimmer 1 _1

Exposé - Galerie

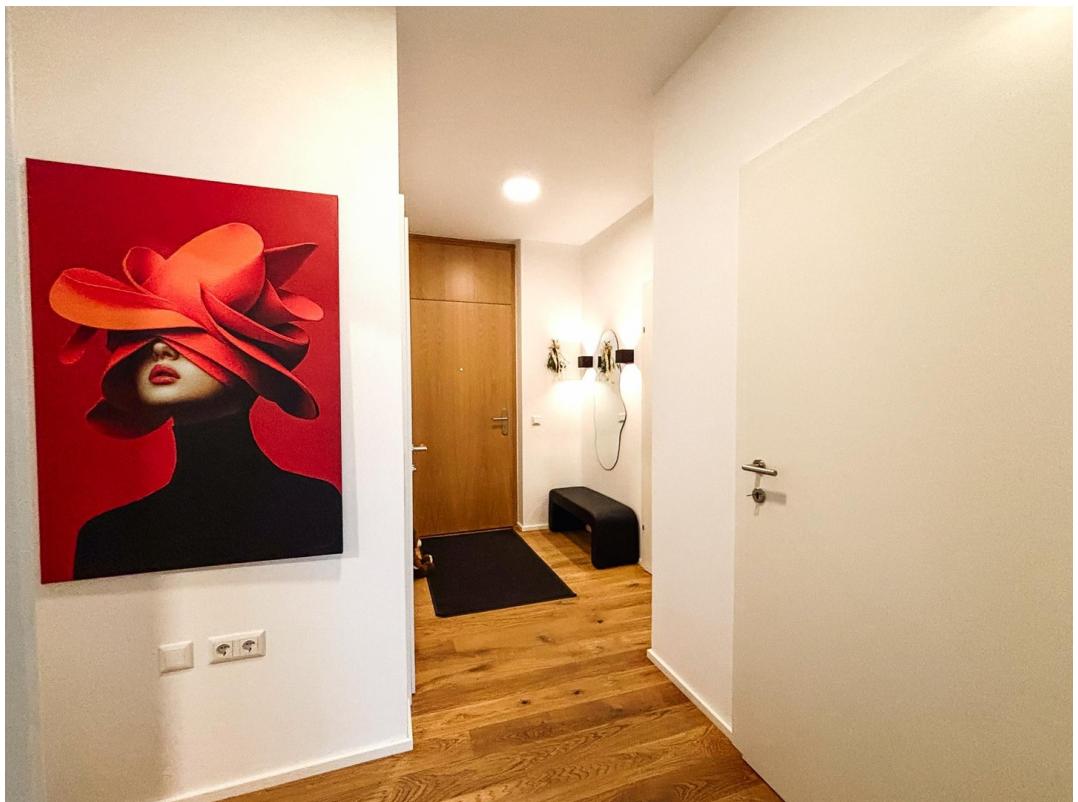


Schlafzimmer 1 _2



Schlafzimmer 1 _3

Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

Exposé - Galerie



Duschbad 1



Gäste WC 1

Exposé - Galerie

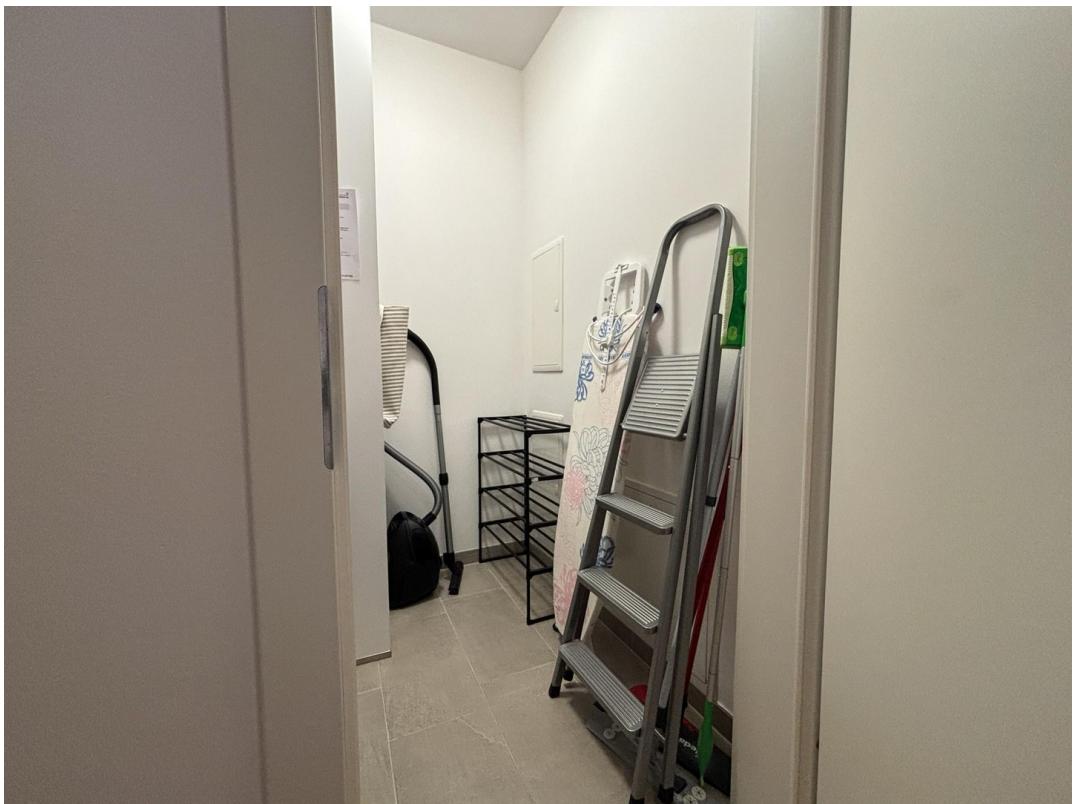


Kinderzimmer od. Büro 1



Kinderzimmer od. Büro 2

Exposé - Galerie

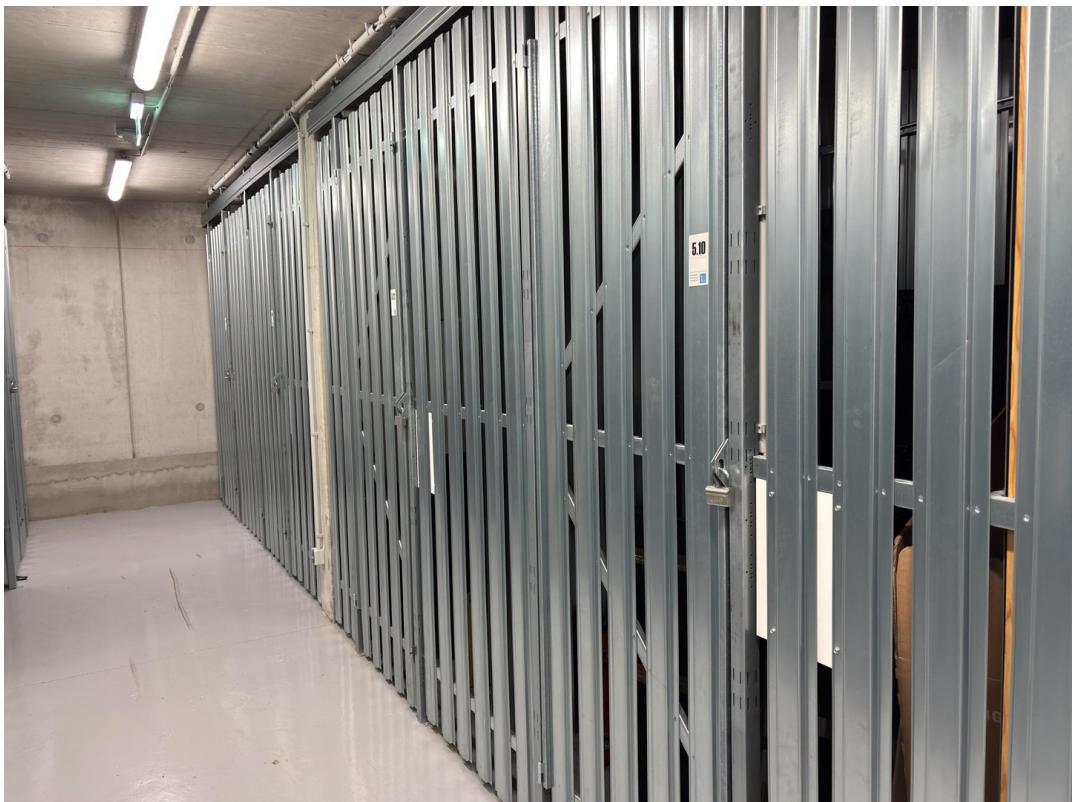


Abstellraum mit Waschmaschine



Tiefgaragenstellplatz

Exposé - Galerie



Kellerraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss