

## Charmante 2-Zi-Wohnung mit Einzelgarage in begehrter Lage von Salzburg-Aigen



Wohnzimmer Einrichtungsvorschlag

**Objektnummer: 504/2318**

**Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Wohnfläche:</b>	61,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,01 €
<b>Heizkosten:</b>	144,00 €
<b>USt.:</b>	41,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Diana Aleksic**

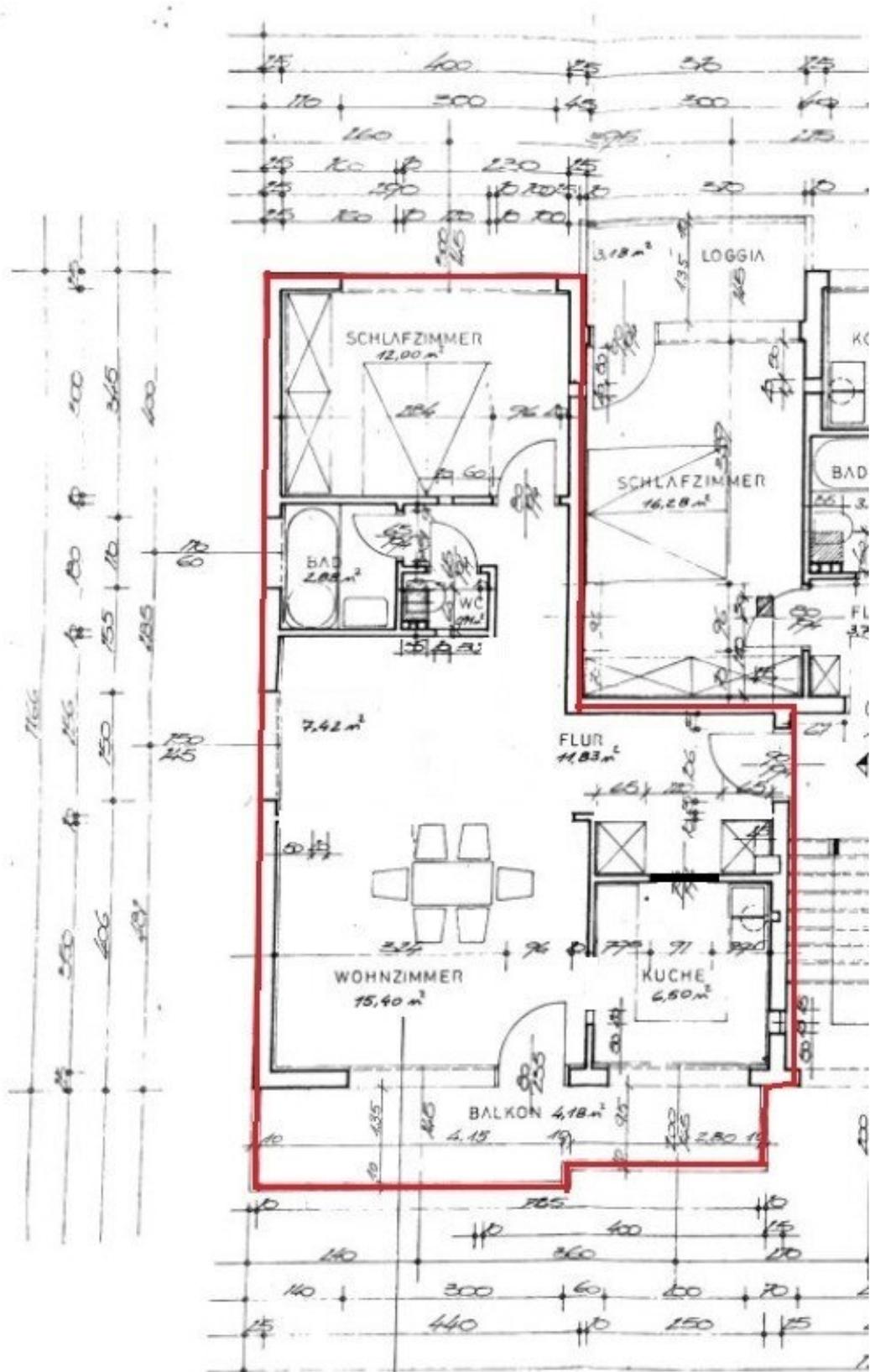
Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH  
Innsbrucker Bundesstraße 67  
5020 Salzburg

T +43 662 825596  
H +43 664 2020132

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







TOPNR 2  
61,12 m<sup>2</sup>

Grundriss aktuell

## Objektbeschreibung

In der beliebten Johannes-Filzer-Straße, mitten im begehrten Salzburger Stadtteil Aigen, wartet diese charmante 2-Zimmer-Wohnung darauf, Ihr neues Zuhause zu werden. Ursprünglich als 3-Zimmer-Wohnung gebaut, wurde sie geschickt in eine großzügige 2-Zimmer-Wohnung umgewandelt, was ihr ein offenes und luftiges Raumgefühl verleiht.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines kleinen Mehrparteienhauses mit insgesamt nur sechs Wohneinheiten. Sie besticht durch einen gemütlichen Balkon, auf dem Sie den Feierabend entspannt genießen können. Die separate Küche mit großem Fenster lädt zum Kochen ein, während das helle Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss ebenfalls ein Fenster zur natürlichen Belüftung bietet.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, und eine eigene Einzelgarage gehört ebenfalls zum Angebot.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohngelegenheit in einer der gefragtesten Lagen Salzburgs!

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen, auf Grund der Sorgfalts- und Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur mit Angabe der Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap