

# **Traumhafte Terrassenwohnung mit Südwestblick in Top-Lage von Salzburg – Ideal für Naturliebhaber und Stadtmenschen**



Sicht auf das Haus

**Objektnummer: 1226/21970**

**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	78,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Zoe Schachinger

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

T +43 (0) 677 61401937







## Objektbeschreibung

Exklusive Terrassenwohnung in idyllischer Lage mit Gartenblick

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser charmanten und sonnendurchfluteten 78 m<sup>2</sup> großen Neubauwohnung, perfekt gelegen in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung. Mit zwei Schlafzimmern und einer großzügigen Wohnküche bietet diese Wohnung nicht nur Wohnkomfort, sondern auch eine herrliche Aussicht auf den gepflegten Garten. Dank der Südwest-Lage sind alle Räume besonders hell und einladend.

Ausstattung:

Die moderne Einbauküche ist bereits vollständig eingerichtet und bietet viel Raum für kulinarische Entfaltung – lediglich der Kühlschrank müsste nach persönlichem Geschmack ergänzt werden. Das Badezimmer ist mit einem praktischen Waschbeckenunterschrank ausgestattet, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Herzstück der Wohnung ist die 5,34 m<sup>2</sup> große, sonnige Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus begehbar ist. Sie ist der ideale Ort für entspannende Stunden im Freien oder um gesellige Abende mit Freunden und Familie beim Grillen zu verbringen.

Lage und Verkehrsanbindung:

Gelegen an der Kleißheimer Allee nahe Karlbauernweg, genießt die Wohnung eine hervorragende Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle direkt vor der Haustür ermöglicht schnellen Zugang zu Salzburgs Altstadt und zum Shopping-Erlebnis im „Europark“. Die Buslinien 1 und 28 bringen Sie in wenigen Minuten zu allen wichtigen Zielen in und um Salzburg.

Freizeitaktivitäten und Einrichtungen:

Für Aktivitäten im Freien ist diese Lage ideal. Der Schlosspark Kleißheim lädt zum Joggen ein, die Altstadt ist per Fahrrad schnell erreicht und das Fitnessstudio in der „Panzerhalle“ bietet moderne Trainingsmöglichkeiten. Alles befindet sich in angenehmer Nähe zur Wohnung. Zudem gibt es im Innenhof einen Spielplatz, der perfekt für Familien mit Kindern ist.

Parkmöglichkeiten:

Die Wohnanlage verfügt über eine Tiefgarage, in der Sie zusätzliche Parkplätze kaufen oder mieten können, was die Parksituation erheblich vereinfacht und zur Sicherheit Ihres Fahrzeugs beiträgt.

Zu Fuß erreichbar:

Europark: 5 Minuten  
Panzerhalle: 3 Minuten  
Red Bull Stadion: 10 Minuten  
Schloss Kleßheim: 15 Minuten  
Altstadt von Salzburg: 25 Minuten

Aktuelle Betriebskosten:  
€ 252,89 (Stand 2024)

Kontakt:

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie gerne Frau Schachinger unter 0677 / 61401937.

Nebenkosten:  
3% Provision zzgl. 20% USt, damit Sie von dieser Gelegenheit erfahren  
1,1% Eintragung Grundbuch  
3,5% Grunderwerbssteuer  
Bis zu 3% für die Kaufvertragserrichtung  
Nebenkosten für die Finanzierung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist, und dass zwischen dem Abgeber und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis besteht. Es kann, aufgrund von zeitlichen Änderungen, zu Abweichungen der Angaben kommen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap