

# PREISUPDATE! – Stylish Garden Apartment with 4 Rooms in the best location of Salzburg



Stockerweg 9, 5020 Salzburg



**Scan me!**

Weiterführende  
Informationen  
erhalten Sie hier.





Google Earth

## Lage

Die Lage dieser Immobilie ist schlichtweg genial. Perfekte Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsanbindung im nahen Umfeld der Wohnung. Nahe der Salzburger Altstadt, in nur wenigen Minuten sind Sie mitten im urbanen Leben.



## Raumaufteilung

Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum mit Garderobe, von dem aus Sie die verschiedenen Räumlichkeiten erreichen.

Das sonnendurchflutete Wohn- und Esszimmer großflächige Glaselemente bilden hier die Außenwände zum Garten hin. Die integrierte, voll ausgestattete Küche bietet modernen Komfort, Miele und Küppersbusch garantieren hier besten Qualitätsstandart. Viel Platz für kreatives Kochen und verwöhnen Ihrer Gäste.

Daran anschließend das eigentliche Wohnzimmer für erholsame und entspannende Stunden. Ebenfalls mit breiter Fensterfront und aktuell mit Bibliothek und kleinem Homeoffice ausgestattet, sowie direktem Ausgang zu Terrasse und Garten.



## Weitere Zimmer

Das behagliche Schlafzimmer beeindruckt im Besonderen durch das integrierte, großzügig bemessene Badezimmer. Die satinierte Glaszelle ist mit Walk-In Dusche und Doppelwaschtisch ausgestattet, eine Toilette ist ebenfalls vorhanden.

Ein weiteres Zimmer, eventuell Kinderzimmer, rundet das Raumangebot ab. Zu diesem gehört ein eigenes Badezimmer mit Wanne und Dusche, eine separate Toilette befindet sich direkt daneben.



Die wunderschön gestaltete Wohnung nimmt das gesamte Erdgeschoss des Hauses ein und bietet Ihnen auf etwa 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein stilvolles Wohnambiente. Nur drei weitere Wohnungen befinden sich in diesem gepflegten Objekt. Der zur Wohnung gehörende sonnige Garten mit ca. 170 m<sup>2</sup> ist nach Süden und Westen orientiert, und steht exklusiv nur Ihnen zum Entspannen und Genießen zur Verfügung.



## Ausblick

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Echtholzböden ausgestattet, die Nassräume modern verflies. Die Glasfronten in den Haupträumen sind durch elektrisch steuerbare, durch Licht- und Windüberwachung unterstützte Außenjalousien geschützt. Fenster und Türen sind mit Einbruchssicherung ausgestattet.





## Parkplätze und Garten

Abgerundet wird Ihre Wohlfühloase durch den gepflegten und sonnigen Eigengarten mit großzügigen Terrassenflächen. Eine überdachte und windgeschützte Lounge lädt hier an warmen Sommerabenden zum Chillen ein und ist Ihre persönliche Oase der Entspannung.

Ein kleines Gartenhaus bietet Platz für Ihre Gartengeräte.



# Grundriss



Grundriss als schematische Darstellung

# Daten im Überblick



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

<b>Objekt-ID</b> . . . . .	1607-2180
<b>Ort</b> . . . . .	Salzburg
<b>Land</b> . . . . .	Österreich
<b>Objektart</b> . . . . .	zum Kauf
<b>Objekttyp</b> . . . . .	Wohnung
<b>Baujahr</b> . . . . .	ca. 2004

## ENERGIEINFORMATIONEN

<b>Heizungsart</b> . . . . .	Zentralheizung
<b>HWB</b> . . . . .	51 kWh / B
<b>fGEE</b> . . . . .	0,83 / A

## AUSSTATTUNG

<b>Aussenstellplätze</b> . . . . .	2	<b>Terrassen</b> . . . . .	2
------------------------------------	---	----------------------------	---

**Moderne Einbauküche inklusive**

## PREIS

<b>Kaufpreis</b> . . . . .	EUR 698.000,—
<b>Verkaufsprovision</b> . . . . .	3 % zzgl. 20 % USt
<b>Betriebskosten</b> . . . . .	
<b>inkl. HK und WW</b> . . . . .	ca. 421,- EUR

## Wissenswertes

Ruhelage mitten im Stadtgebiet, am Ende einer Sackgasse gelegen stört Sie hier kein Verkehrslärm. Im Umfeld des Grundstücks schließen sich große Grünlandflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Wohnung wird über ein zentrales Heizsystem über Radiatoren beheizt. Die angegebenen Betriebskosten über monatlich € 420,72 verstehen sich inklusive aller üblichen Betriebs-, Heizungs- und Verwaltungskosten. Ebenfalls inkludiert Rücklagenzahlung in den Instandhaltungsfonds.

## FLÄCHEN

<b>Wohnfläche</b> . . . . .	ca. 101 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche</b> . . . . .	ca. 19,10 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen</b> . . . . .	ca. 39 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche</b> . . . . .	ca. 171 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b> . . . . .	4
<b>Badezimmer</b> . . . . .	2
<b>separates WC</b> . . . . .	1

## BESONDERHEITEN

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Echtholzböden ausgestattet, die Nassräume modern verflies. Die Glasfronten in den Haupträumen sind durch elektrisch steuerbare, durch Licht- und Windüberwachung unterstützte Außenjalousien geschützt. Fenster und Türen sind mit Einbruchsicherung ausgestattet.

# Michael Foidl

## REMAX Associate

### Premium Agent



Mobil: 0664/1818008  
E-Mail: m.foidl@remax-bad-ischl.at

Jeder Kunde verlangt individuelles Eingehen auf seine persönlichen und spezifischen Vorstellungen, seine Wünsche, seine "Lebensträume", seinen zukünftigen Lebensmittelpunkt.

Für mich eine täglich neue und interessante Herausforderung an meine Kreativität und Kompetenz.

Meine Kunden bei diesen wichtigen Anliegen voll zu unterstützen und deren Ziele realisieren zu helfen - das ist es was meinen Beruf so schön und befriedigend macht.

Gerne bin ich für Sie da - und mit mir weitere 560 RE/MAX Makler allein in Österreich.

**Sie haben selbst ein Immobilie zu verkaufen?**

**Oder kennen jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte?**

Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen.

**Ihr Michael Foidl**



# RE/MAX

## im Salzkammergut

### Kontaktieren Sie uns!

### Beratung - Bewertung - Verkauf

Als RE/MAX - Immobilienmakler, sind wir die örtlichen Experten. Wir kennen das Salzkammergut wie unsere Westentasche, daher sind wir bei Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Sie suchen nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf Ihrer Immobilie bis hin zum Vertragsabschluss und der Übergabe. Man kennt uns für unseren Anspruch: Niemand auf der Welt vermittelt mehr Immobilien als RE/MAX.



#### Michael Foidl

RE/MAX Associate, Premium Agent

M +43 664 18 18 008

T +43 6132 26 757

E [m.foidl@remax-bad-ischl.at](mailto:m.foidl@remax-bad-ischl.at)

#### RE/MAX Bad Ischl

Inhaber: Matthias Rettenbacher

Esplanade 4

4820 Bad Ischl

[office@remax-bad-ischl.at](mailto:office@remax-bad-ischl.at)

[www.remax-bad-ischl.at](http://www.remax-bad-ischl.at)

**RE/MAX**  
Bad Ischl