

Großzügige 3 Zimmer Wohnung mit Blick ins Grüne



Wohnfläche: 70,32 m²
gebaut: 1963
Zimmer: 3

Kaufpreis: € 298.000,00

Provision bei Kauf: 3 % zzgl. 20 % MwSt.

BESCHREIBUNG:

Exposé: Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Salzburg-Lehen

Hier erwartet Sie eine perfekt aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung, die urbanes Leben ideal mit Erholung im Grünen verbindet. Gelegen nahe der Slazach im Stadtteil Lehen, bietet diese Immobilie sowohl Singles, Paaren als auch kleinen Familien ein behagliches Zuhause mit hervorragender Infrastruktur.

Objekthighlights auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 70 m² perfekt durchdachte Raumaufteilung
- Balkon/Loggia: ca. 5,25 m² mit Blick ins Grüne
- Zimmer: 3 einladende Wohn- und Schlafräume
- Kaufpreis: 300.000 €

Objektbeschreibung & Raumaufteilung

Der Grundrissplan zeigt die intelligente und großzügige Aufteilung der Wohnung:

Wohnzimmer:

Das Herzstück der Wohnung bietet mit über 20 m² reichlich Platz für eine gemütliche Couchecke und gemeinsame Abende.

Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und führen direkt auf die Loggia.

Küche / Esszimmer:

Die separate, funktionale Küche mit hellem Fenster, ist im klassischen Stil mit Holzfronten gehalten und optimal in U-Form integriert.

Poetsch Immobilien GmbH

Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,

Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,
Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

Das Esszimmer grenzt direkt an der Küche und bietet ausreichend Platz für Esstisch, Schlafcouch, Homeoffice.

Schlafzimmer:

Das großzügige Schlafzimmer grenzt praktisch am Wohnzimmer und bietet ebenfalls einen Blick ins Grüne.

Badezimmer & WC: Das charmante Badezimmer bietet Platz für eine Badewanne, sowie ein großzügiges Waschbecken. Das WC ist praktisch vom Bad getrennt.

Flur: Der einladende Eingangsbereich verfügt über einen Flur mit stilvollem Fliesenboden und bietet zudem einen praktischen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.

Lage & Lebensqualität

Natur & Erholung direkt vor der Haustür:

Ein besonderes Highlight ist die idyllische Lage: Der gemütliche Balkon blickt direkt auf dichte, grüne Baumkronen und eine gepflegte Grünanlage. Hier können Sie die Ruhe genießen und dem Stadtalltag entfliehen, ohne die Vorzüge der Stadt missen zu müssen.

Hervorragende Nahversorgung

Der tägliche Einkauf lässt sich absolut stressfrei erledigen. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Einkaufszentrum Interspar Lehen, das Ihnen eine umfassende Nahversorgung von Lebensmitteln bis hin zu Dingen des täglichen Bedarfs bietet.

Perfekte Anbindung

Von der Fasaneriestraße aus genießen Sie eine erstklassige Anbindung an das Salzburger Stadtzentrum. Egal ob mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Fahrrad entlang der Salzach oder mit dem Auto – Sie sind in wenigen Minuten mitten in der weltberühmten Salzburger Altstadt. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese gemütliche Wohnung in begehrter Salzburger Lage zu erwerben. Ob zur Eigennutzung oder als solide Anlage – hier investieren Sie in Lebensqualität.

Aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Zusammenarbeit (Folgegeschäft) weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Für die Zusendung ausführlicher Unterlagen vorab oder zur Vereinbarung Ihres persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter:

Björn Benjmain Wenner
Poesch Immobilien
Tel: 0043 (0)664 88541402
Mail: b.wenner@poetsch-immo.at

DATEN & FAKTEN:

Flächen:

Wohnfläche: 70,32 m²

Räumlichkeiten:

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC's: 1
Balkone: 1 = 5,25 m²

Weitere Informationen:

Beziehbar ab: 15.07.26
Baujahr: 1963
Heizungsart: Zentralheizung mit Fernwärme
Möblierungsart: teilweise möbliert
Zustand: gut
Zustand des Hauses: gut
HWB: 40,3
Klasse HWB: C
fGEE: 1,06
Klasse fGEE:

Betriebskosten:

Betriebskosten: € 435,00

Preisgestaltung:

Kaufpreis: € 298.000,00
Provision: 3 %
**Provision bei Kauf
inkl. Ust:** € 10.728,00

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%,
Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

Mietnebenkosten: siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung. Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.









