

## SALZBURG-LEHEN / Sonnige 2-Balkonwohnung mit Ausblick

Die Wohnung liegt in der Nähe des Landeskrankenhauses. Die gute Infrastruktur ist ebenso hervorzuheben - von hier ist alles in Gehreichweite erreichbar: Lebensmittelmärkte, Banken, die Stadtbibliothek, Apotheke, Bushaltestelle etc. - und das alles nur 20 Gehminuten von der Salzburger Altstadt entfernt.



Ausblick vom Balkon

## SALZBURG-LEHEN / Sonnige 2-Balkonwohnung mit Ausblick

### Zentrumsnah mit ausgezeichneter Infrastruktur in der Umgebung

Die Wohnung liegt in der Nähe des Landeskrankenhauses nur 20 Gehminuten von der Salzburger Altstadt entfernt.

Die Wohnung liegt in der Nähe des Landeskrankenhauses. Die gute Infrastruktur ist ebenso hervorzuheben - von hier ist alles in Gehreichweite erreichbar: Lebensmittelmärkte, Banken, die Stadtbibliothek, Apotheke, Bushaltestelle etc. - und das alles nur 20 Gehminuten von der Salzburger Altstadt entfernt.

Diese sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer-Balkonwohnung liegt im 3. Obergeschoss mit Aufzug und verfügt über ein sonniges Wohnzimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, Vorraum und ein Bad mit WC!

Vom Wohnzimmer gelangt man auf den Balkon, hier kann man in Ruhe ein Buch lesen und sich entspannen. Im Sommer hat man hier einen wunderbaren Blick auf den Innenhof mit einem herrlichen alten Baum; ohne Laub im Winter reicht dann nicht minder schön der Blick vom Schloss Mönchstein über die Müllner Kirche bis hin zum Gaisberg und dem Nockstein.

Das Dach des Gebäudes wurde vor wenigen Jahren erneuert. In den nächsten 2 Monaten werden die Fenster im Wohnzimmer und im Schlafzimmer noch ausgetauscht, damit diese wieder einem modernen Stand entsprechen.

Vor dem Wohnhaus gibt es allgemeine PKW-Stellplätze mit Parkkarte der Hausverwaltung.



€ 210.000  
Kaufpreis



49 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche



4 m<sup>2</sup>  
Balkon



1  
Schlafzimmer



Ausblick vom Balkon



Möbel im Wohnzimmer mit ChatGPT entfernt - erfolgt in den nächsten Wochen!



Schlafzimmer



Büronische



Bell Immobilien GmbH

Wohnfläche	ca. 49 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Balkon	rd. 4 m <sup>2</sup> Balkon / Richtung Osten
Wohnungsaufteilung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf den Balkon</li><li>• Nische für Arbeitsplatz</li><li>• Schlafzimmer</li><li>• Vorraum</li><li>• Badezimmer</li></ul>
Ausstattung	Fernwärmeheizung, in der Wohnung sind Heizkörper.
Ausrichtung	Richtung Osten Blick im Sommer und Winter auf Schloss Mönchstein, Müllner Kirche, im Winter zusätzlich auf Gaisberg und Nockstein. Diesen Blick genießen Sie sowohl vom Wohnzimmer, dem Balkon, als auch vom Schlafzimmer aus.
Baujahr/Bezug	1971 / das Dach wurde in den letzten Jahren erneuert und vom aktuellen Eigentümer anteilmäßig bereits bezahlt; Balkone wurden vor einigen Jahren erneuert.  <b>Fenster in der Wohnung (Wohnzimmer und Schlafzimmer) werden in den nächsten 8 Wochen noch getauscht / 3-Scheiben-Verglasung, Kunststoff.</b>  Bezug innerrhalb von 2 Monaten möglich.
Geschoss	3. Obergeschoss mit Aufzug
Aufzug	Aufzug vorhanden
Keller	Kleines Kellerabteil
Parkplatz	allgemeine Stellplätze vor dem Haus mit Parkkarte der Hausverwaltung
Energieeffizienz	HWB SK 96,8, fGEE 1,83 Energieausweis vom 30.8.2019
Ankaufnebenkosten	Die genannten Kaufpreise verstehen sich zuzüglich Ankaufnebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch, 1,8% inkl. UST Kosten des Vertragsrichters und das Vermittlungshonorar in Höhe von 3,6% inkl. UST. <b>Gesamtnebenkosten 10% des Gesamtkaufpreises.</b>
Kaufpreis	€ 210.000,00

