

Exposé

Unser Herz schlägt
für Immobilien

2-Zimmer Wohnung in Salzburg Süd!

Enzingergerasse 14/1, 5020 Salzburg



Daten & Fakten



Ort	Salzburg, Alpenstraße
Wohnnutzfläche	ca. 74,4 m²
Zimmer	2
Böden	Parkett/Fliesen
Badezimmer	Badezimmer mit Badewanne und Toilette
Toiletten	1
Stellplätze	Eigene Einzelgarage
Keller	Ja
Heizung	Öl/Zentral
Bezug	Ab November
Baujahr	1972
Energiekennzahlen	HWB 73, fGEE 1,71

Betriebskosten

ca. € 371,00

Kaufpreis

€ 469,000.00

Lage



Die Immobilie befindet sich in der begehrten Wohngegend Salzburg-Süd, in einer der ruhigen und gepflegten Straße, nur wenige Schritte vom Salzachkai entfernt.

Die Lage besticht durch ihre Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

Der nahegelegene Salzachkai lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Laufstrecken und Fahrradtouren ein und bietet eine hervorragende Lebensqualität direkt am Wasser.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet – die Innenstadt von Salzburg sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar.



In unmittelbarer Umgebung finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Nahversorger, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie diverse Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zur Natur, etwa zum Hellbrunner Schlosspark oder dem Gaisberg, macht die Gegend besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die Enzingergasse selbst ist eine ruhige Wohnstraße mit vorwiegend gepflegter Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, was ein angenehmes und niveauvolles Wohnumfeld garantiert.



Wissenswertes

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Offenheit und hochwertige Details. Mit einer Wohnfläche von rund **74,4 m²** bietet sie großzügigen Platz für stilbewusstes Wohnen – ideal für Singles, Paare oder anspruchsvolle Anleger.

Raumaufteilung & Gestaltung

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein heller, offen gestalteter Wohn-Essbereich. Die **offene Architektur** schafft nicht nur ein luftiges Raumgefühl, sondern auch ein harmonisches Wohnambiente mit viel natürlichem Licht.

Der separate Schlafbereich ist angenehm ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das unlängst komplett sanierte moderne Badezimmer ist geschmackvoll ausgestattet mit Badewanne/Dusche.

Highlight: Verglaster Balkon mit Wohnraumerweiterung mit Gaisbergblick

Besonderes Merkmal dieser Wohnung ist der **großzügige Balkon**, der vollständig mit einer **Glasfront verbaut** wurde. Dadurch entsteht ein lichtdurchfluteter Raum, der das ganze Jahr über genutzt werden kann – als gemütliche Lounge, Wintergarten oder erweiterter Wohnbereich. Diese Fläche wertet die Wohnung nicht nur optisch, sondern auch funktional deutlich auf.

Zusätzlich sorgt ein **Tiefgaragenstellplatz** für bequemes und sicheres Parken, ein geräumiger **Trockenraum**, ein **Fahrradkeller** und ein separater **Kellerabteil**, der wertvollen Stauraum bietet, sind ebenfalls vorhanden. Die Lage in Salzburg Süd verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Schönheit der Natur mit der schnellen Erreichbarkeit der Salzburger Altstadt.

Einkaufsmöglichkeiten wie das beliebte Zentrum Herrnau oder die Shopping Arena, Restaurants und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass hier ein perfektes Gleichgewicht zwischen Stadtleben und Erholung entsteht.

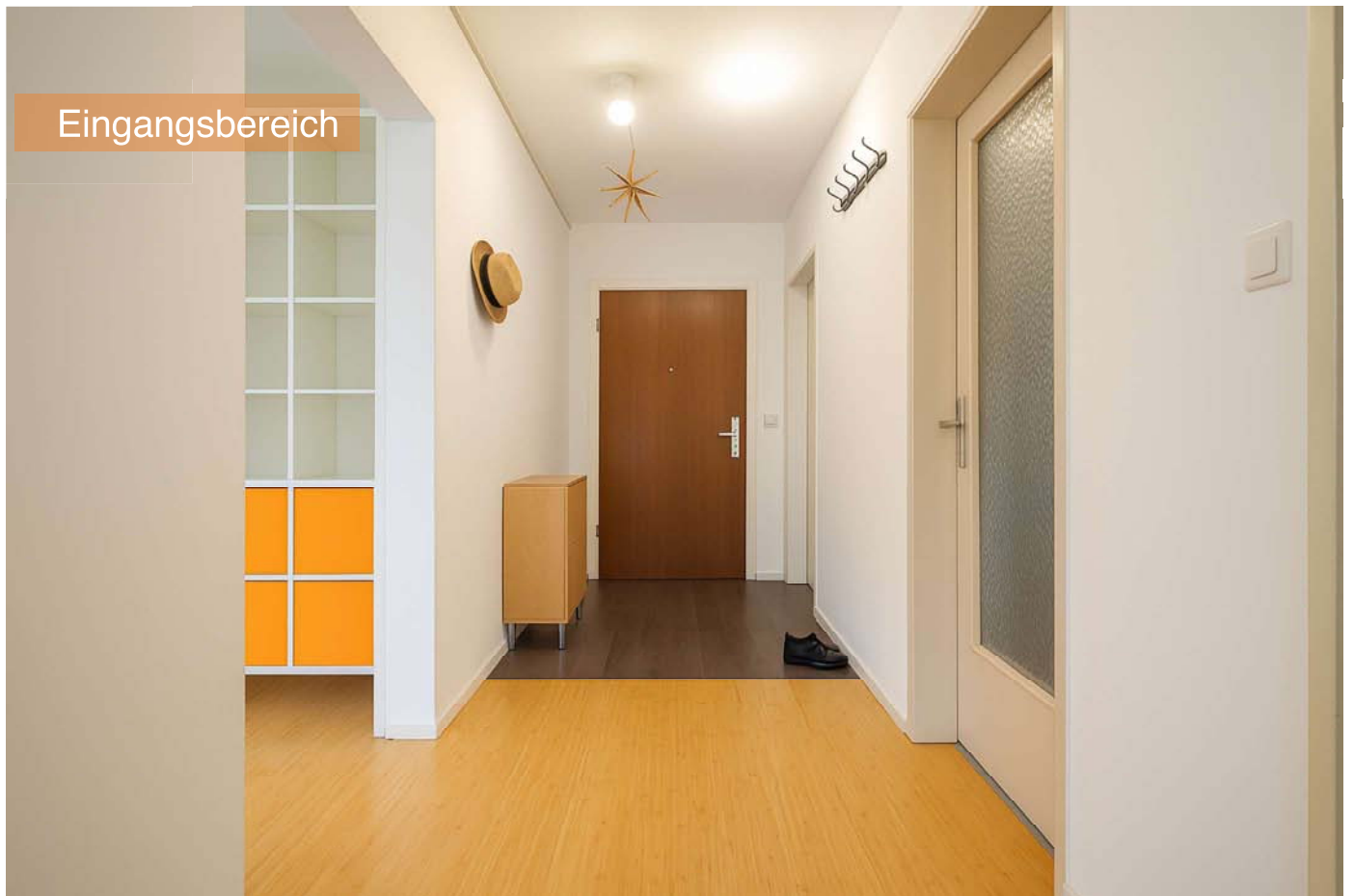
Hinweis: Die Außenfassade wird aktuell saniert!

Bildergalerie

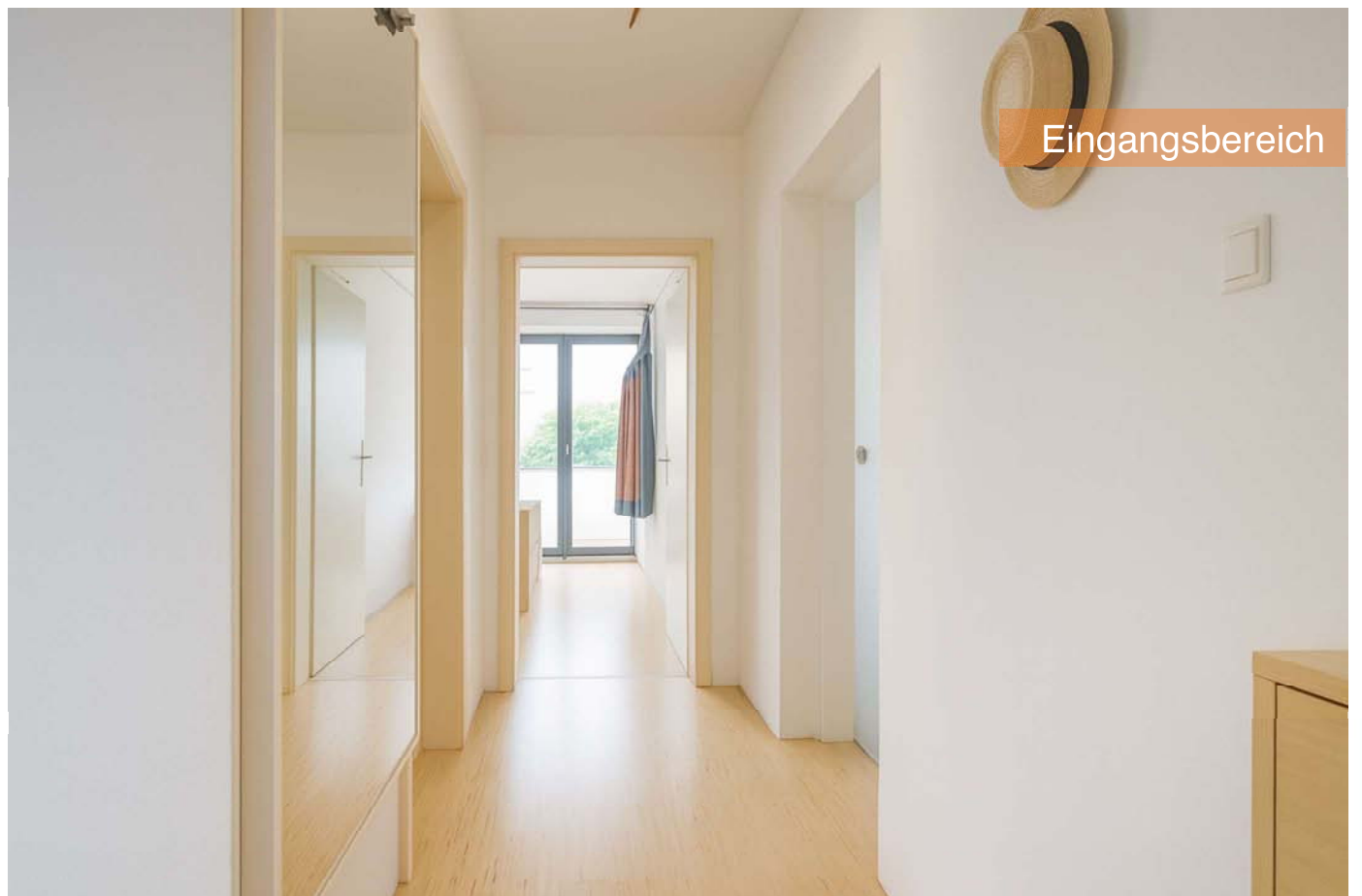
Eindrücke & Impressionen



Eingangsbereich



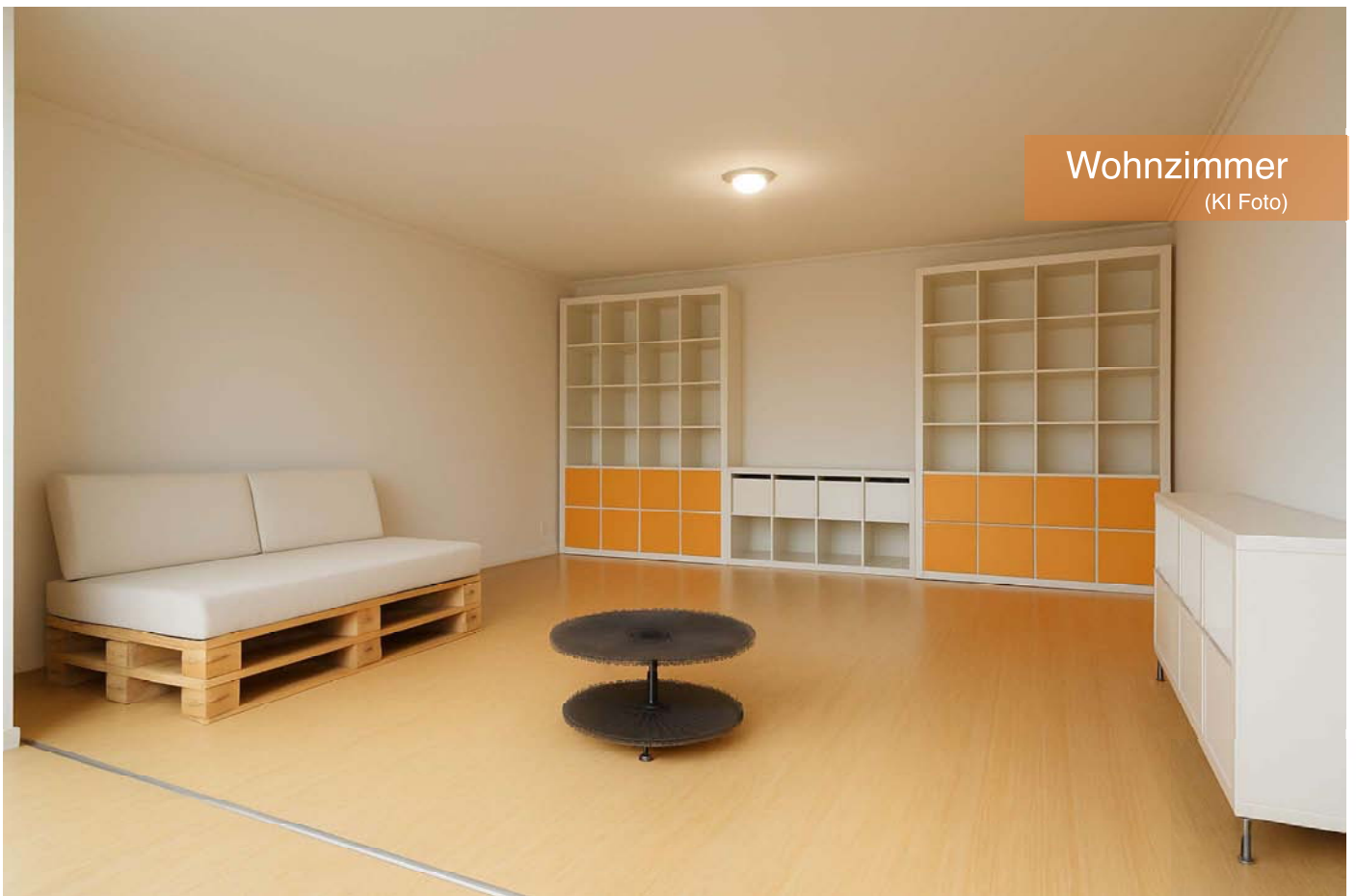
Eingangsbereich



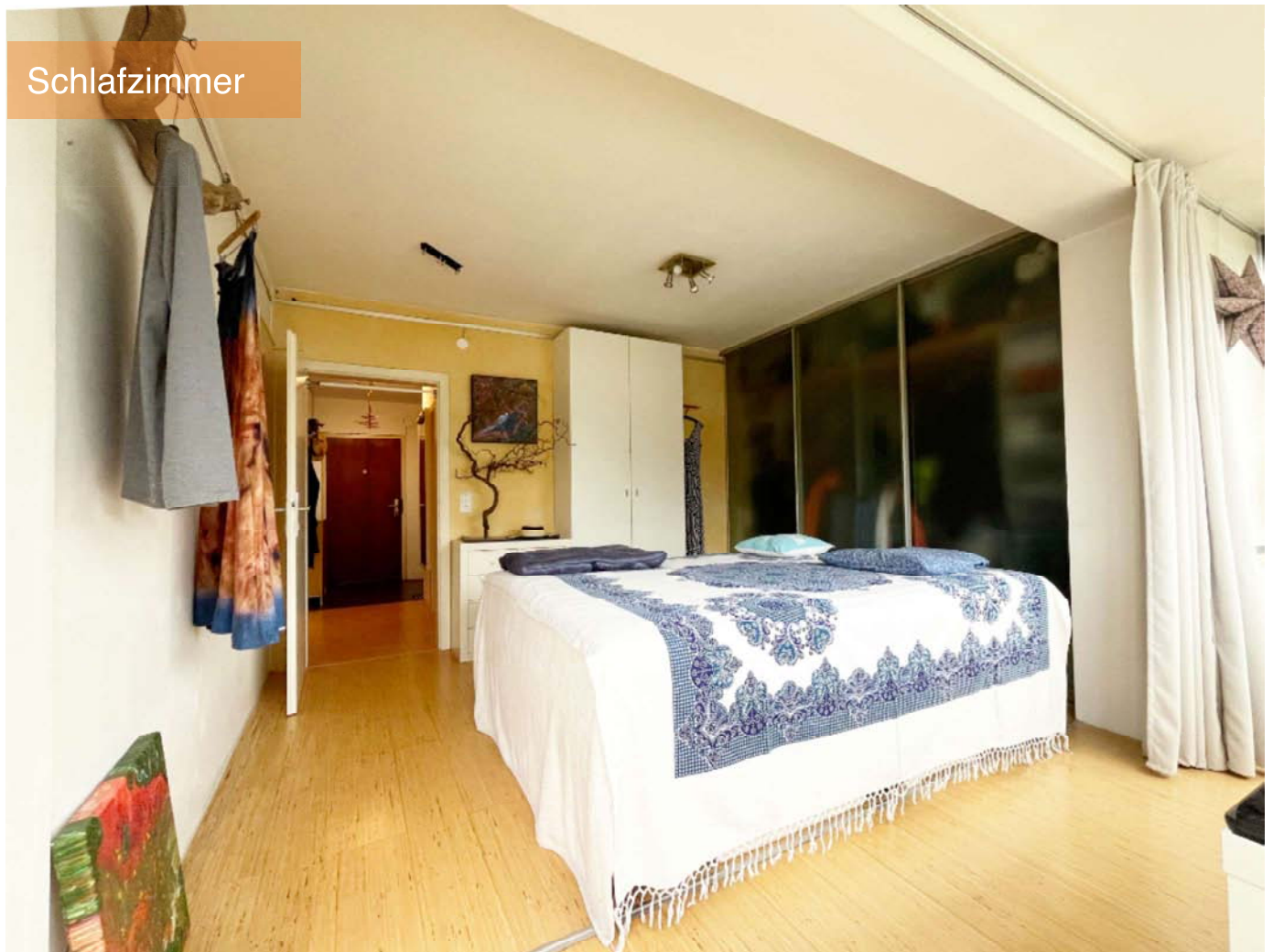
Wohnzimmer



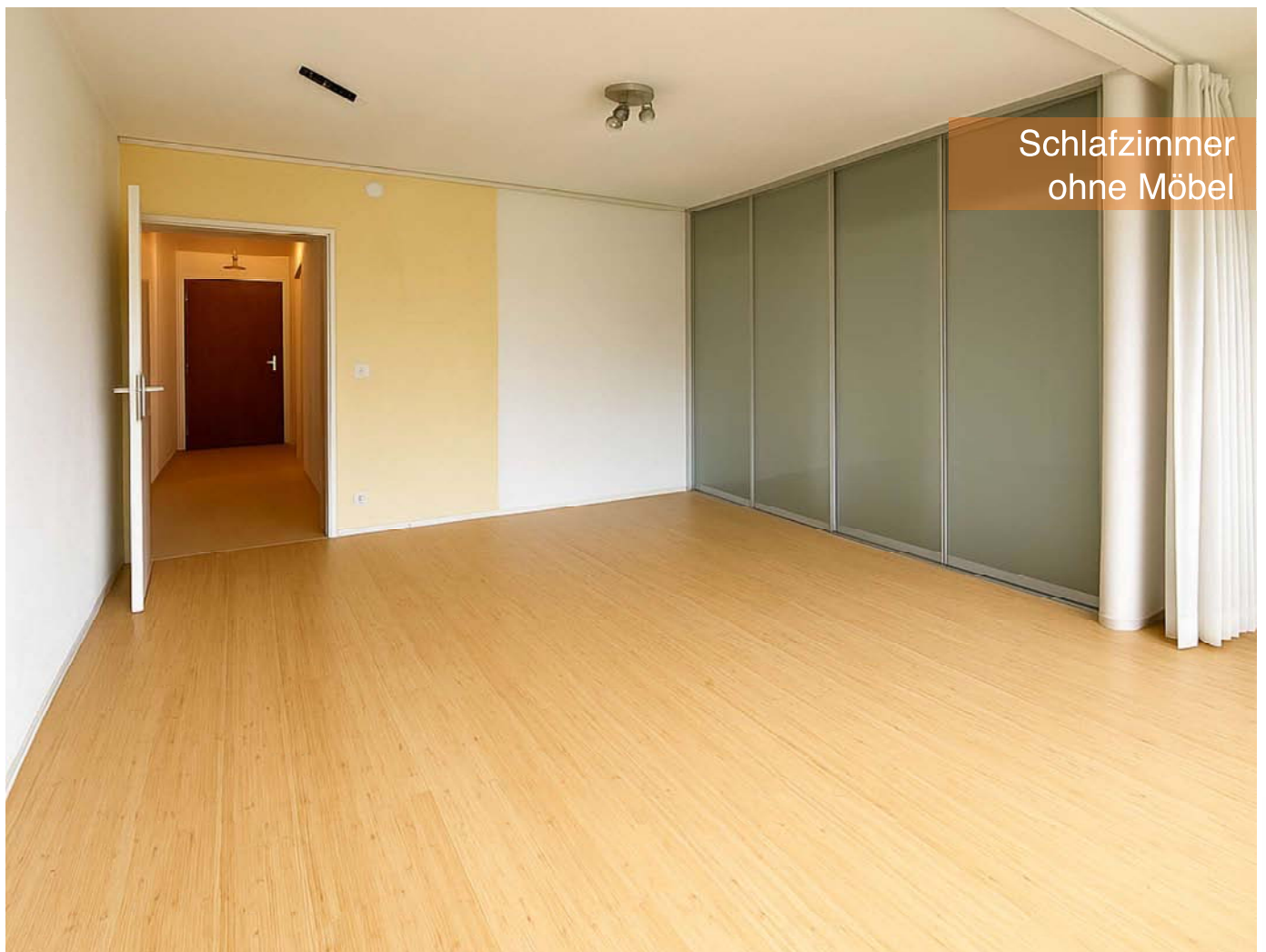
Wohnzimmer
(KI Foto)



Schlafzimmer



Schlafzimmer
ohne Möbel



Wintergarten/ehemaliger Balkon



Badezimmer



Außenansicht



Außenansicht



Gemeinschaftsgarten



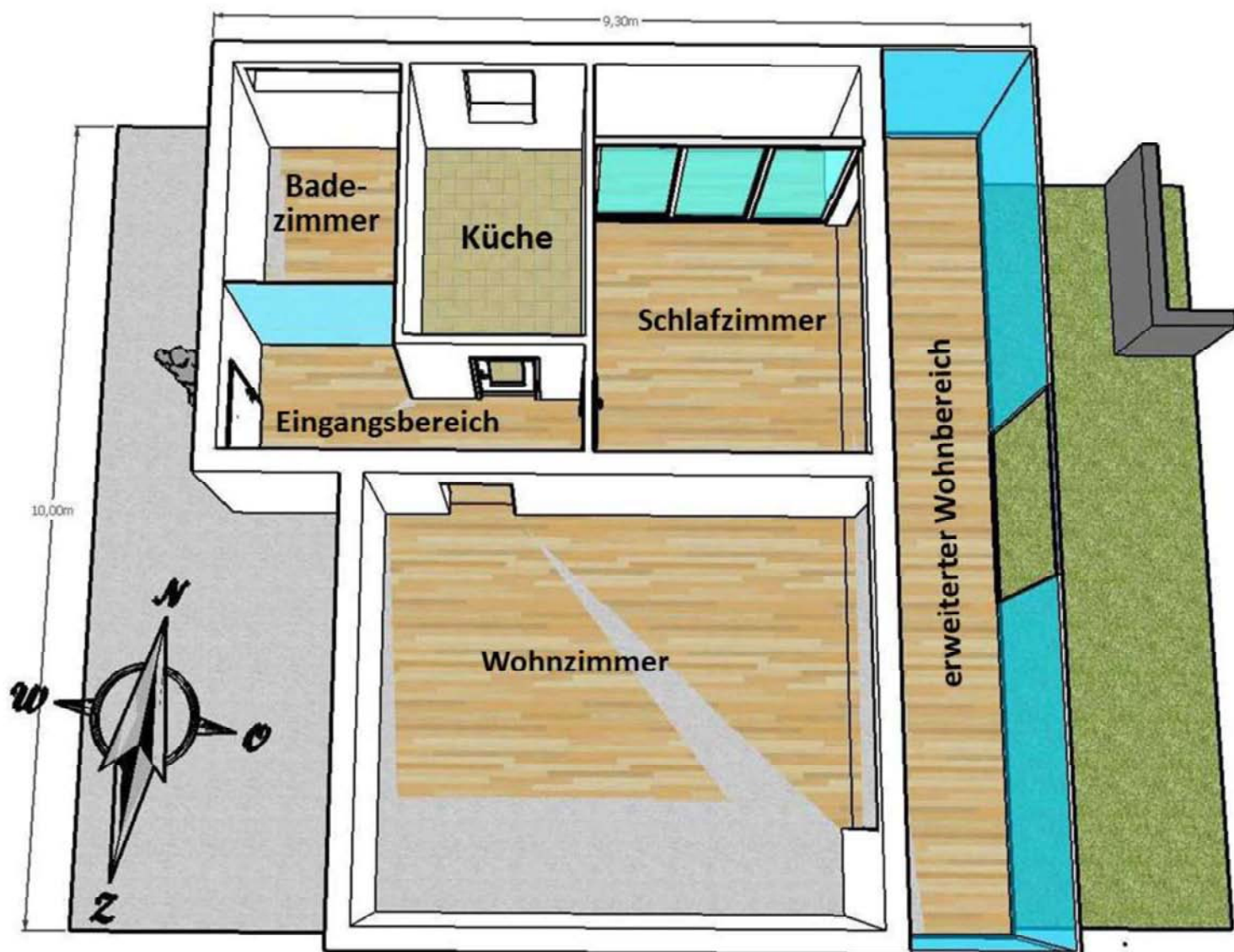
Gemeinschaftsgarten



Gaisbergblick



Grundriss 3D



Ihr persönlicher Ansprechpartner



**Maximilian
Hölzl**

Vermietung und Verkauf

☎ + 43 664 2600 930
✉ hoelzl@sr-homes.at

Kosten Kauf:

3,5% Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis
1,1% Eintragungsgebühr vom Kaufpreis
3% zzgl. 20% Ust. Provision vom Kaufpreis
Kosten für Vertragserrichtung und Treuhandschaft

Kosten Miete:

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
Provision: für den/die Mieter keine, außer bei
Erstauftrag



Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten, soweit es mit der Abwicklung des Vertrages (Vermittlungsvertrag) im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit es für eine Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, oder ein berechtigtes Interesse an der Geschäftsabwicklung beteiligter Dritter besteht. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes BGBl. 262/1996 und der Ausübungsregel für Immobilienmakler BGBl. 297/1996. Zwischen Kauf und Verkauf vorbehalten. Für diese Angebotsinformationen ausschließlich Objekte bestimmt, Eigenbündlich und freibleibend. Die Bestellungen am Angebot des Objektes bewirkt Provisorensetzung. Die Provision richtet sich nach den Provisionssätzen gemäß Immobilienmaklerverordnung. Das Merkblatt der Landesinnung mit abgedrucktem § 15 Maklergesetz und eine Nebenkostenübersicht liegt diesem Exposé bei.