

Salzburg

# Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: CG003M060825



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.488 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85,22 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: CG003M060825 - 5020 Salzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CG003M060825 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick

|              |                          |             |                          |
|--------------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| Objektnummer | CG003M060825             | Mietpreis   | 1.488 EUR                |
| Wohnfläche   | ca. 85,22 m <sup>2</sup> | Nebenkosten | 212 EUR                  |
| Etage        | 3                        | Wohnung     | Etagenwohnung            |
| Zimmer       | 3                        | Bauweise    | Massiv                   |
| Schlafzimmer | 2                        | Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche |
| Badezimmer   | 1                        |             |                          |
| Baujahr      | 1938                     |             |                          |

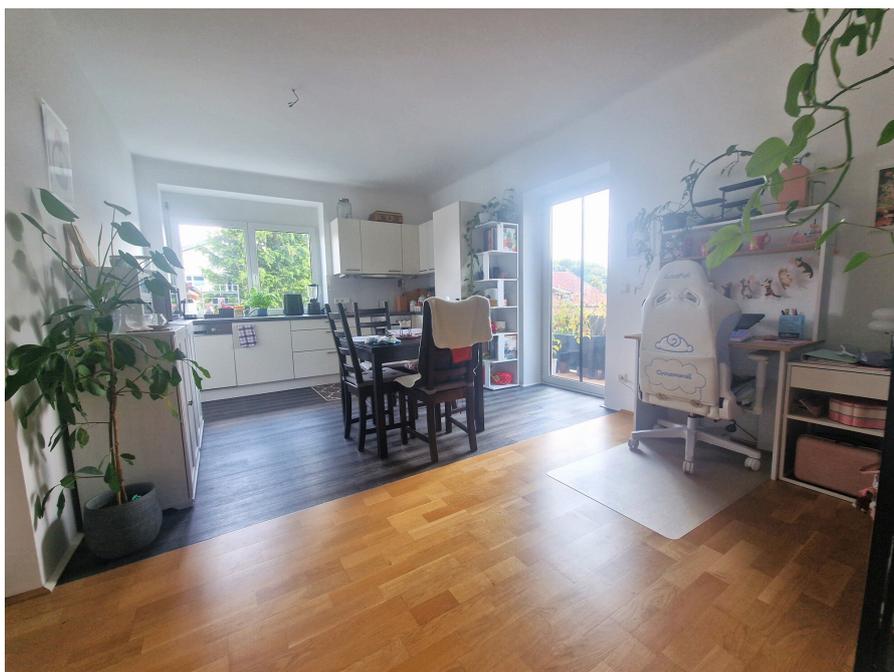
Objektnummer: CG003M060825 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Gas            |

Objektnummer: CG003M060825 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG003M060825 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG003M060825 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG003M060825 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG003M060825 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG003M060825 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG003M060825 - 5020 Salzburg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: CG003M060825 - 5020 Salzburg

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer Wohnfläche von ca. 85,22m<sup>2</sup>.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Süd-Balkon bietet viel Platz zum Wohlfühlen und Entspannen. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design. Sie verfügt über eine Spülmaschine, Ceran-Kochfeld, Ofen, Waschbecken und einer großzügigen Kühl- und Gefrierkombination. Die elektrischen Geräte sind von der Marke Constructa.

Hochwertiges Eichenparkett verleiht der Wohnung eine elegante und warme Atmosphäre.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche sowie einem Doppelwaschbecken ausgestattet und bietet zusätzlich einen Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Schlafzimmer verfügt über ausreichend Platz für ein großes Doppelbett, einen Kleiderschrank und eine Kommode. Außerdem befindet sich hier zusätzlich eine kleine Nische, die sich ideal als Stauraum nutzen lässt.

Ein praktischer Abstellraum im Flur bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das durchdachte Wohnkonzept ideal ab.

Ob für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles – diese Wohnung vereint Komfort, Stil und Lebensqualität auf hohem Niveau.

Kaltmiete: € 1.488,00

Betriebskosten sind verbrauchsabhängig und belaufen sich derzeit bei einem 2-Personen-Haushalt auf € 212,00

Heizkosten werden mit dem Strom über die Salzburg AG abgerechnet und sind vom Mieter zu tragen. Derzeit belaufen sich Strom und Gas bei einem 2-Personen-Haushalt auf ca. € 105,00.

Energieausweis:

HWB: 50,8

fGEE: 1,49

Objektnummer: CG003M060825 - 5020 Salzburg

## Ausstattung und Details

- Balkon mit Südausrichtung
- heller Wohnbereich
- hochwertige Einbauküche
- Spülmaschine
- großzügige Kühl-/Gefrierkombination
- Badewanne und Dusche
- separates WC
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Abstellraum
- im 3. Liftstock

Objektnummer: CG003M060825 - 5020 Salzburg

## Alles zum Standort

Im grünen und zentralen Maxglan stehen keine Wünsche offen.

Dieser Stadtteil ist an Vielfältigkeit kaum zu übertreffen. Diverse Grünflächen und Spielplätze bieten Erholung für Jung und Alt, eine Auswahl an Restaurants werden geboten, ruhige Seitenstraßen und die nahegelegene Glan laden zum Spaziergehen, Radfahren und Inlineskaten ein und man profitiert von der hervorragenden Infrastruktur.

Nahversorger wie Supermärkte, Bank, Apotheke und Bäcker sowie ein Fitnesscenter lassen sich in weniger als 15 Minuten zu Fuß erreichen.

Zum Einkaufszentrum Europark gelangt man entweder mit dem Auto oder Rad in ca. 8-10 Minuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in einer knappen viertel Stunde. Hier befinden sich sämtliche Kleidungsgeschäfte, verschiedene Cafés und Restaurants, IKEA und weitere Nahversorger wie dm und Interspar.

Diverse Lokale im fußläufigen Umfeld bieten Abwechslung und kulinarische Vielfältigkeit.

In die Altstadt gelangt man mit dem Rad entspannt in ca 6 Minuten, an die Salzach in ca 5 Minuten.

Objektnummer: CG003M060825 - 5020 Salzburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)