

Salzburg

## Exklusive Terrassenwohnung in Riedenburg

**Objektnummer: KK26112025**



**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: KK26112025 - 5020 Salzburg

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

Objektnummer: KK26112025 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick

|              |                       |             |                  |
|--------------|-----------------------|-------------|------------------|
| Objektnummer | KK26112025            | Kaufpreis   | 495.000 EUR      |
| Wohnfläche   | ca. 50 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Etagenwohnung    |
| Zimmer       | 2                     | Provision   | 3% plus 20% Mwst |
| Schlafzimmer | 1                     | Bauweise    | Massiv           |
| Badezimmer   | 1                     | Ausstattung | Terrasse         |
| Baujahr      | 2012                  |             |                  |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage        |             |                  |

Objektnummer: KK26112025 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Befeuerung  | Fernwärme       |

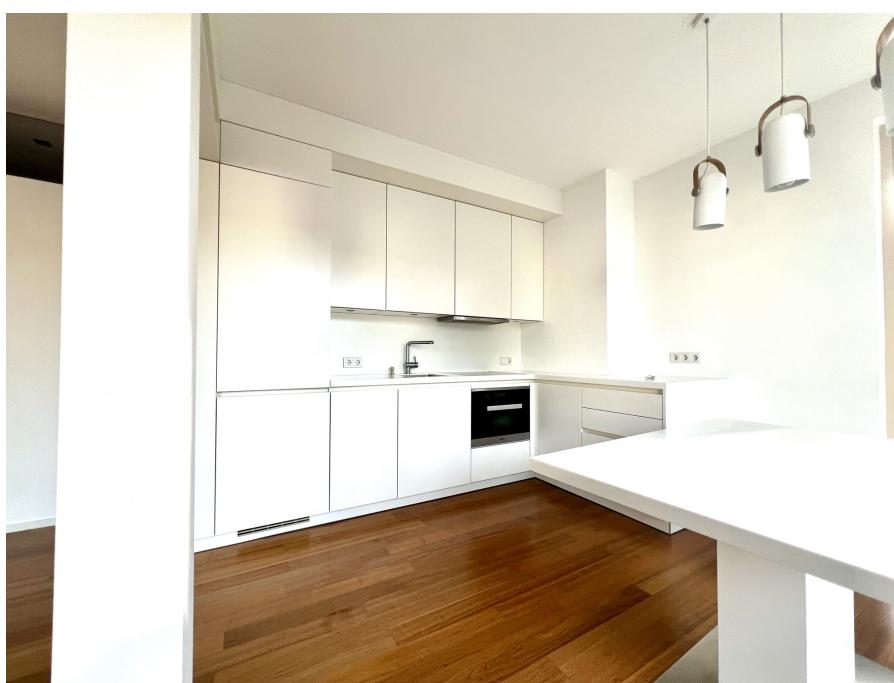
Objektnummer: KK26112025 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: KK26112025 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: KK26112025 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



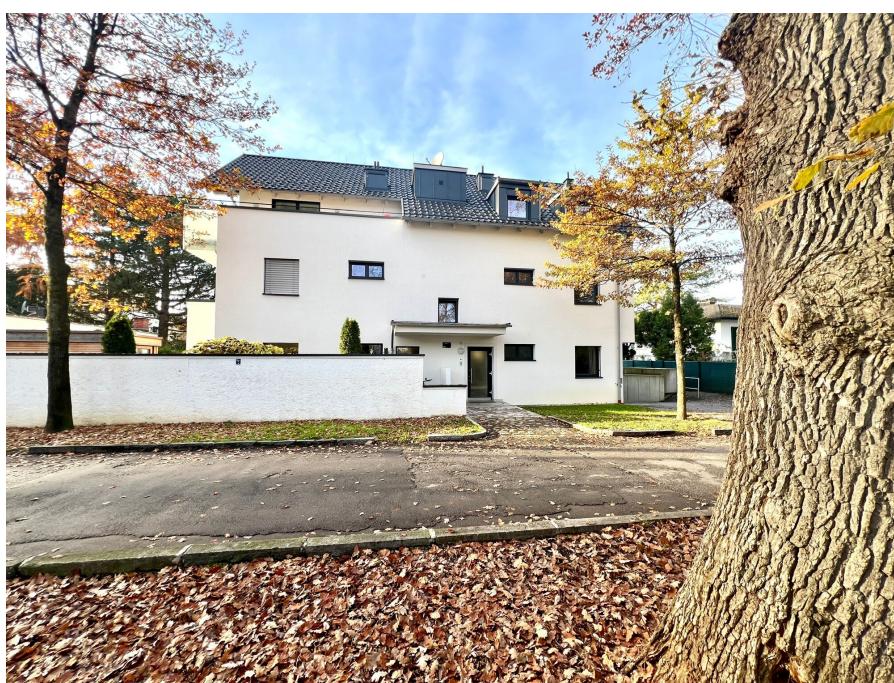
Objektnummer: KK26112025 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



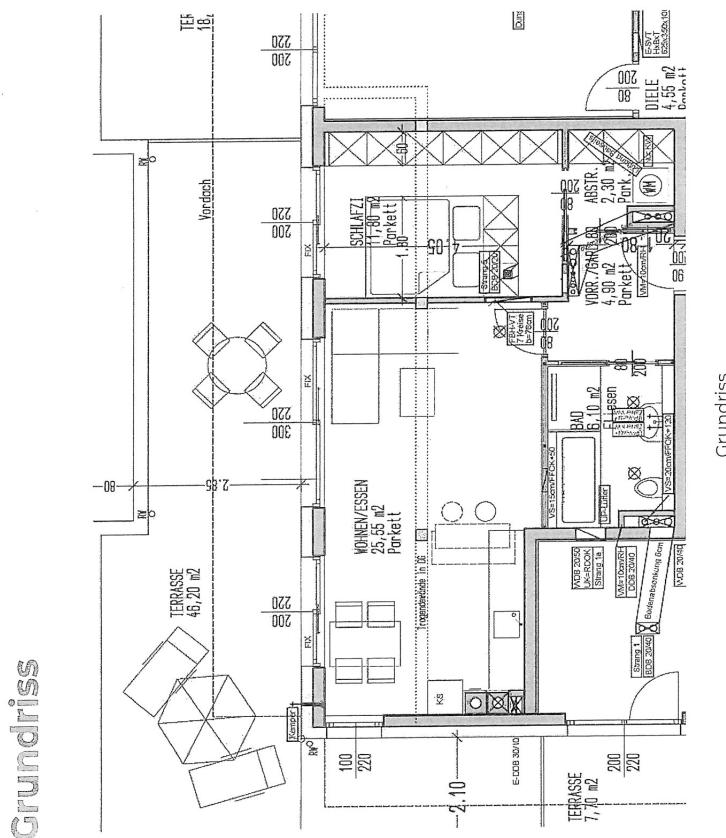
Objektnummer: KK26112025 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: KK26112025 - 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: KK26112025 - 5020 Salzburg**

## Ein erster Eindruck

In absolut begehrter Lage, in einer kleinen Sackgasse des beliebten Stadtteils Riedenburg, präsentiert sich diese exklusive und teilweise möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 51 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage sowie ihre hochwertige Ausstattung und bietet ein Wohnambiente, das städtisches Leben mit privater Rückzugsoase perfekt verbindet.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, kleinen Mehrfamilienhauses, welches über eine gemeinschaftliche Tiefgarage und einen Lift verfügt. Besonders hervorzuheben ist die optimale Süd-West-Ausrichtung, die herrliche Lichtverhältnisse sowie eine freundliche Wohnatmosphäre garantiert.

Im Eingangsbereich befindet sich ein großzügiger Vorräum mit Garderobe, von dem der Wohn-/Küchenbereich mit rund 26 qm zugänglich ist.

Ein absolutes Highlight stellt die außergewöhnlich große, rund 46 m<sup>2</sup> umfassende Terrasse dar,

Sie erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet zu jeder Jahreszeit einen ganz besonderen Mehrwert – ob zum Entspannen, Sonnen oder für gesellige Abende im Freien.

Die Küche ist mit Markenprodukten der Firma Miele ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Stil.

Das Schlafzimmer mit einer Größe von knapp 12 qm ist mit einem edlen Parkett ausgelegt und verfügt über einen praktischen Einbauschrank.

Das Badezimmer ist ebenfalls vom Vorräum aus begehbar und ist mit einer Badewanne sowie einer modernen Glasdusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

Weiters gibt es noch einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Bei der Auswahl der Ausstattung wurde größter Wert auf Modernität, Qualität und zeitloses Design gelegt.

Die durchdachten Lösungen im Küchen-, Schrank- und Garderobenbereich wurden in hochwertiger Tischlerarbeit umgesetzt und sorgen für maximalen Stauraum sowie harmonische Optik.

Im Preis inbegriffen sind ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz.

Betriebskosten (sind verbrauchsabhängig):

Wohnung € 302,00

BK für Tiefgarage werden nachgereicht



VON POLL  
IMMOBILIEN

Energieausweisdaten: HWB 32 fGEE 0,63

Objektnummer: KK26112025 - 5020 Salzburg

## Ausstattung und Details

- kleines Wohnhaus mit nur 5 Wohneinheiten
- absolut ruhig in einer Sackgasse
- ruhige, grüne Wohngegend in Riedenburg
- exklusive Ausstattung
- Miele Geräte
- große Terrasse mit 46 qm
- Südwestausrichtung
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer mit Einbauschrank
- Lift
- Tiefgarage inklusive
- ideale Busanbindung

**Objektnummer: KK26112025 - 5020 Salzburg**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Riedenburg, neben Maxglan, am Ende einer ruhigen Sackgasse.

Diverse Nahversorger, wie Supermärkte, Apotheke, Drogerie, Bäcker sowie verschiedene Restaurants (wie fit.smartfood, die Riedenburg, Italiener wie das Cavalli und das Novus) und Cafés sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar.

Auch medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindergarten etc. sind in unmittelbarer Nähe und schnell zu erreichen.

In die Salzburger Altstadt gelangt man mit dem Bus oder dem Rad in ca. 7 Minuten, zu Fuß in ca. 15 Minuten.

Mit dem Bus Nummer 10 kommt man in ungefähr 10 Minuten unkompliziert zum Flughafen.

Das Schloss Leopoldskron mit umliegendem Park ist in ca. 15min fußläufig erreichbar und eignet sich hervorragend für diverse Outdoor-Aktivitäten, wie Tischtennis, Volleyball, Spaziergänge, Angeln oder eine kleine Fahrradtour. Ebenfalls sind hier 2 große Spielplätze und das größte Freibad der Stadt gelegen.

Auf die Autobahn und zum Flughafen gelangt man in ca. 10 Fahrminuten.

Durch die gute Infrastruktur ist man in knapp drei Stunden in Wien und in zwei in München

Objektnummer: KK26112025 - 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)