

Salzburg

# Edle 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Objektnummer: AMKK-20012026



KAUFPREIS: 669.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: AMKK-20012026 - 5020 Salzburg

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

Objektnummer: AMKK-20012026 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	AMKK-20012026
Wohnfläche	ca. 119 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	669.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	3 % Provision + 20% MWSt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: AMKK-20012026 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Energieausweis gültig bis	28.01.2035
Befuerung	Gas

Objektnummer: AMKK-20012026 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: AMKK-20012026 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AMKK-20012026 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: AMKK-20012026 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: AMKK-20012026 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AMKK-20012026 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AMKK-20012026 - 5020 Salzburg

## Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne, hochwertig ausgestattete Wohnung bietet drei großzügige Schlafzimmer, sowie eine ca. 48 m<sup>2</sup> Dachterrasse mit Südwestausrichtung.

Die Wohnung wurde 2021 umfassend saniert (Heizungsleitungen, Fußbodenheizung, Elektrik, Fenster, Bad, WC, Innentüren, Böden und Küche). Zusätzlich wurde eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung installiert.

Über das Treppenhaus gelangt man in den einladenden großzügigen Flur mit hellgrauem Fliesenboden. Von hier aus sind alle Räume zentral begehbar. Die hellen Schlafräume überzeugen durch edles Eichenparkett.

Besonders hervorzuheben sind das indirekte Deckenlicht sowie die Fußbodenheizung, welche in allen Räumen für eine angenehme und moderne Atmosphäre sorgen.

Das Highlight der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit über 41m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die drei großen Fenster zuzüglich der Terrassentür gestalten diesen Raum besonders hell und freundlich.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die außergewöhnlich große und sonnige Terrasse mit hellgrauen Fliesen, einem gemauerten Kamin und einer Fläche von fast 50 m<sup>2</sup>. Dank der idealen Lage genießen Sie den ganzen Tag Sonne und einen traumhaften Blick in Richtung Untersberg.

Das moderne Tageslichtbad ist mit Wanne und Dusche, einem Waschtisch mit Ablagefläche und Schrankelementen sowie einem WC und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Von hier aus ist ein separater Waschbereich mit Waschmaschine und Trockner über eine Glasschiebetür erreichbar.

Die HAKA Küche begeistert mit modernster Ausstattung und einem edlen Design in warmen Braun und Beige mit hochwertiger Steinarbeitsplatte und BOSCH Geräten.

Der Wohnung ist ein 7 m<sup>2</sup> Kellerabteil zugeordnet, ebenso ein Kfz Außenabstellplatz direkt vorm Eingang.

Die 4 Zimmer Wohnung eignet sich hervorragend für Familien mit Kindern ebenso wie für Paare, die Wert auf großzügigen Wohnraum und luxuriöses Ambiente legen.

Betriebskosten (verbrauchsabhängig)

inkl. Heizkosten und Wasser voraussichtlich € 350,00

Energieausweisdaten:

HWB 23

fGEE 0,83



Objektnummer: AMKK-20012026 - 5020 Salzburg

## Ausstattung und Details

- perfekte Infrastruktur in allen Bereichen (Autobahnnähe, Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Zentrum, Ausflugsmöglichkeiten etc.)
- geringe Betriebskosten
- hochwertiger Parkett- bzw. Fliesenboden
- Fußbodenheizung
- edle HAKA Küche mit Markengeräten
- indirektes Licht mit Spots an der Decke in jedem Raum
- hochwertige Ausstattung (Türen, Fenster, Bad, WC)
- separater Waschbereich im Bad mit Waschmaschine und Trockner abgetrennt durch eine Glastüre
- riesige Terrasse in Süd-West- Ausrichtung
- kontrollierte Wohnraumbelüftung
- großer und heller Wohnbereich
- geräumige Schlafräume
- weitläufiger Vorraum mit viel Platz für Stauraum
- Kellerabteil mit 7 m<sup>2</sup>
- Kfz Außenabstellplatz vor der Eingangstür

Objektnummer: AMKK-20012026 - 5020 Salzburg

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Stadtteil Liefering und überzeugt durch ihre zentrale und zugleich verkehrsgünstige Lage. Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Grenze zu Freilassing (Bayern).

Das Messegelände liegt nur wenige Meter entfernt. Nahversorger für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Salzachseen sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar und bieten ideale Möglichkeiten zum Baden und für Ausflüge. Auch die Salzach, mit ihren attraktiven Rad- und Spazierwegen, befindet sich in kurzer Distanz. In wenigen Minuten erreichen sie ebenso die Glan und den Glanspitz-Park und können von dort aus schöne Ausflüge starten.

Der Europark (Shopping Center) befindet sich im näheren Umkreis und ist mit dem Fahrrad in nur wenigen Minuten zu erreichen. Zudem liegen das Landeskrankenhaus und die Christian-Doppler-Klinik in der Nähe.

Kindergärten, Volksschule und eine Mittelschule befinden sich im direkten Umkreis. Gymnasien oder höhere Schulen sind in näherer Umgebung und können mit dem Bus gut erreicht werden. Die Bushaltestelle liegt nur wenige Meter von der Wohnung entfernt.

Zusammengefasst überzeugt die Wohnung durch ihre zentrale Lage und eine ausgezeichnete Infrastruktur in allen Bereichen.

Objektnummer: AMKK-20012026 - 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)