

Salzburg

Charmante 4 Zimmer Altbauwohnung

Objektnummer: AM08052026



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101,4 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: AM08052026 - 5020 Salzburg

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

Objektnummer: AM08052026 - 5020 Salzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	AM08052026	Kaufpreis	439.000 EUR
Wohnfläche	ca. 101,4 m²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	3 % zuzüglich MwSt.
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1928	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: AM08052026 - 5020 Salzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Baujahr laut	1940
Energieausweis gültig bis	23.03.2032	Energieausweis	
Befuerung	Fernwärme		
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.		

Objektnummer: AM08052026 - 5020 Salzburg

Die Immobilie



Objektnummer: AM08052026 - 5020 Salzburg

Die Immobilie



Objektnummer: AM08052026 - 5020 Salzburg

Die Immobilie



Objektnummer: AM08052026 - 5020 Salzburg

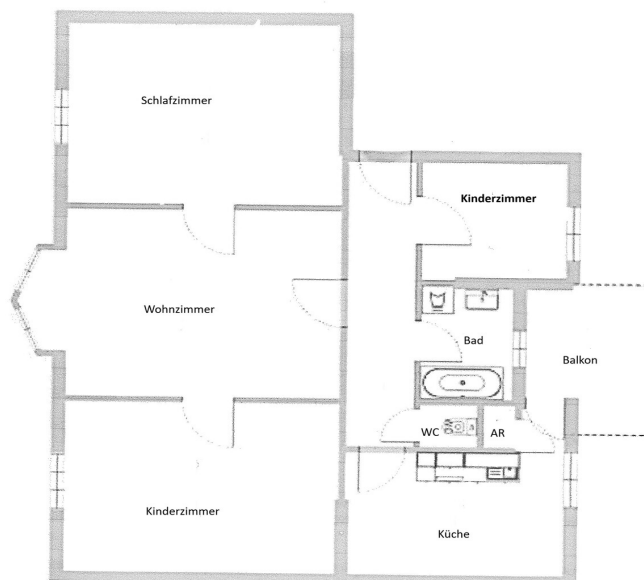
Die Immobilie



Objektnummer: AM08052026 - 5020 Salzburg

Grundrisse

Grundriss



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: AM08052026 - 5020 Salzburg

Ein erster Eindruck

Diese familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Stock eine gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1928.

Ein Lift steht selbstverständlich zur Verfügung und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man den besonderen Altstadtcharme - die originale Eingangstüre und hohe Räumlichkeiten aus der Bauzeit verleihen dem Entrée eine besondere Atmosphäre.

Die Wohnung verfügt über 101,4 m² Wohnfläche und überzeugt durch ihren klassischen Grundriss sowie Räume mit besonderem Flair durch den ursprünglichen Fischgrät Holzboden und den originalen Türstöcken.

Vom weitläufigen Vorraum gelangt man rechter Hand in das großzügige Wohnzimmer, ausgestattet mit einem schönen Erker.

Von dort aus erschließen sich zwei weitere große Zimmer, die sich ideal als Schlaf -oder Kinderzimmer eignen.

Alle drei Zimmer sind nach Westen ausgerichtet, wodurch sie von angenehmer Nachmittagssonne durchflutet werden.

Links vom Eingangsbereich befindet sich ein weiteres, kleines Zimmer mit Ausrichtung nach Osten - perfekt als Gäste- Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2020 modern renoviert und verfügt über eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken mit modernem Unterbauschrank sowie ein Fenster Richtung Balkon, das für natürliches Licht und gute Belüftung sorgt.

Das separate WC wurde ebenfalls renoviert.

Am Ende des Flurs befindet sich die rund 10 m² große Küche, die genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet.

Direkt von hier aus erreicht man das besondere Highlight der Wohnung: einen charmanten, geschützten Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof.

Dank seiner geschützten Lage lädt er nahezu ganzjährig zum Entspannen und Verweilen ein.

Zwischen Küche und Balkon befindet sich zusätzlich ein praktischer Abstellraum.

Die meisten Fenster der Wohnung wurden bereits 1995 erneuert.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, die großzügiges Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Gleichzeitig bietet der durchdachte Grundriss auch hervorragende Möglichkeiten für Wohngemeinschaften.

Der Wohnung zugehörig ist ein Kellerabteil.

Im Keller befinden sich zudem ein Fahrradraum und ein Trockenraum.

Im Innenhof des Hauses befindet sich ein Allgemeingarten und kann wundervoll für Kinder zum Spielen genutzt werden.

Für das Parken vor dem Haus oder im Umkreis kann beim Magistrat eine Ausnahmegenehmigung besorgt werden.

Auch besteht die Möglichkeit einen Tiefgaragenplatz in der Nähe zu mieten.

Energieausweisdaten: HWB 117 fGEE 1,58

Betriebskosten (verbrauchsabhängig): € 570,78 (BK € 268,80; Heizkosten € 96,25;

Reparaturrücklage € 159,60 + MwSt)

Objektnummer: AM08052026 - 5020 Salzburg

Ausstattung und Details

- **Altbau mit hohen Räumen Baujahr 1928**
- **19 Parteien im Haus bestehend aus Eigentümern und Mietern**
- **Ursprüngliche Türstöcke und Holzboden in Fischgrät Muster**
- **Große Räumlichkeiten, Wohnzimmer mit Erker**
- **Lage der Wohnung in Ost und Süd**
- **Balkon mit ca, 7 m² in Ostlage mit Blick in den Innenhof**
- **Neu renoviertes Bad und WC (Bad mit Fenster)**
- **Einbauküche mit Geräten**
- **Moderne Badmöbel**
- **Kellerabteil, Fahrradraum und Trockenraum**
- **Lift im Halbstock**

Objektnummer: AM08052026 - 5020 Salzburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Elisabeth Vorstadt, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und auch zur Innenstadt.

Von der Wohnung aus gelangt man fußläufig in das Kieseleinkaufszentrum und in zahlreiche weitere Geschäfte (Lebensmittel, Bekleidung, Kosmetik etc.).

Ebenso befinden sich Banken, Versicherungen und Behörden in wenigen Gehminuten entfernt.

Einige O-Bus Stationen sind ebenso in Kürze zu Fuß erreichbar.

Man gelangt zu sämtlichen Kindergärten und Schulen bequem und schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Fahrrad oder zu Fuß.

Im unmittelbaren Umkreis befindet sich die Salzach, welche zu Radtouren und Spaziergängen in die Natur oder in die Altstadt einladen

Objektnummer: AM08052026 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com