

Salzburg

Charmante 4 Zimmer Altbauwohnung

Property ID: AM08052026



PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 101,4 m² • ROOMS: 4

Property ID: AM08052026 - 5020 Salzburg

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: AM08052026 - 5020 Salzburg

At a glance

Property ID	AM08052026	Purchase Price	439.000 EUR
Living Space	ca. 101,4 m²	Commission	3 % zuzüglich MwSt.
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1928		

Property ID: AM08052026 - 5020 Salzburg

Energy Data

Type of heating	District heating	Year of construction	1940
Energy certificate valid until	23.03.2032	according to energy certificate	
Power Source	District heating		
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.		

Property ID: AM08052026 - 5020 Salzburg

The property



Property ID: AM08052026 - 5020 Salzburg

The property



Property ID: AM08052026 - 5020 Salzburg

The property



Property ID: AM08052026 - 5020 Salzburg

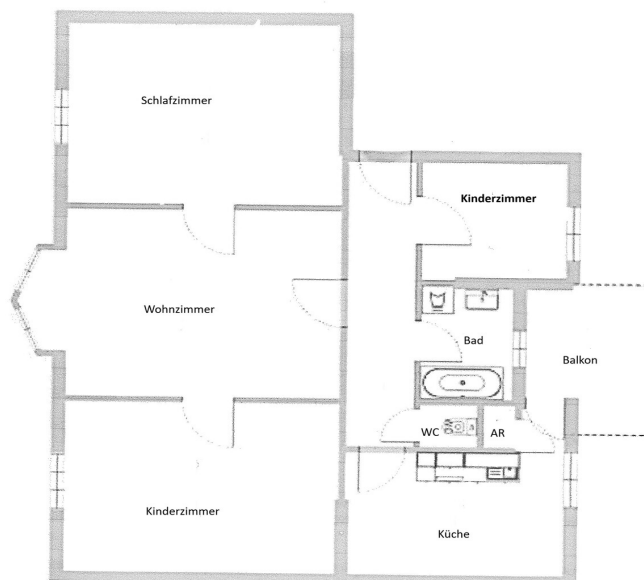
The property



Property ID: AM08052026 - 5020 Salzburg

Floor plans

Grundriss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: AM08052026 - 5020 Salzburg

A first impression

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)

Property ID: AM08052026 - 5020 Salzburg

Details of amenities

- **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**

Property ID: AM08052026 - 5020 Salzburg

All about the location

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

Property ID: AM08052026 - 5020 Salzburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com