

Salzburg

# Charmante 4 Zimmer Altbauwohnung

Property ID: AM08052026



**PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 101,4 m<sup>2</sup> • 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

|                             |                                |                              |   |
|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------|---|
| <b>Property ID</b>          | <b>AM08052026</b>              | <b>Purchase Price</b>        | <b>439.000 EUR</b>  |
| <b>Living Space</b>         | <b>ca. 101,4 m<sup>2</sup></b> | <b>Type</b>                  | <b>Apartment</b>  |
| <b>Rooms</b>                | <b>4</b>                       | <b>Commission</b>            | <b>3 % zuzüglich MwSt.</b>                                    |
| <b>Bedrooms</b>             | <b>3</b>                       | <b>Condition of property</b> | <b>Well-maintained</b>  |
| <b>Bathrooms</b>            | <b>1</b>                       | <b>Construction method</b>   | <b>Solid</b>  |
| <b>Year of construction</b> | <b>1928</b>                    | <b>Equipment</b>             | <b>Garden / shared use,<br/>Built-in kitchen,<br/>Balcony</b> |

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

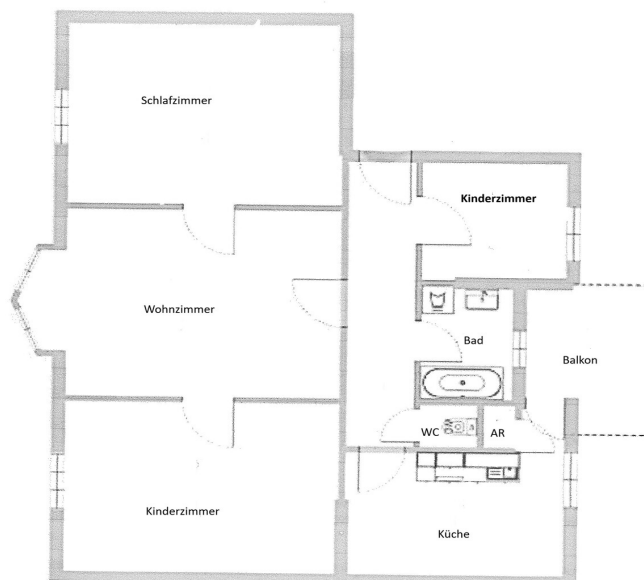
## The property



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](mailto:salzburg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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