

Salzburg – Salzburg

# Attraktive 4-Zimmer-Wohnung - Toplage!

Número de propiedad: MRCG2023W0501A



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

PRECIO DE COMPRA: 465.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 77,84 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

## De un vistazo

Número de propiedad	MRCG2023W0501A	Precio de compra	465.000 EUR
Superficie habitable	ca. 77,84 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	3% zzgl 20% USt
Habitaciones	4	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Certificado energético válido hasta	03.03.2033
Fuente de energía	Distrito

Número de propiedad: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad



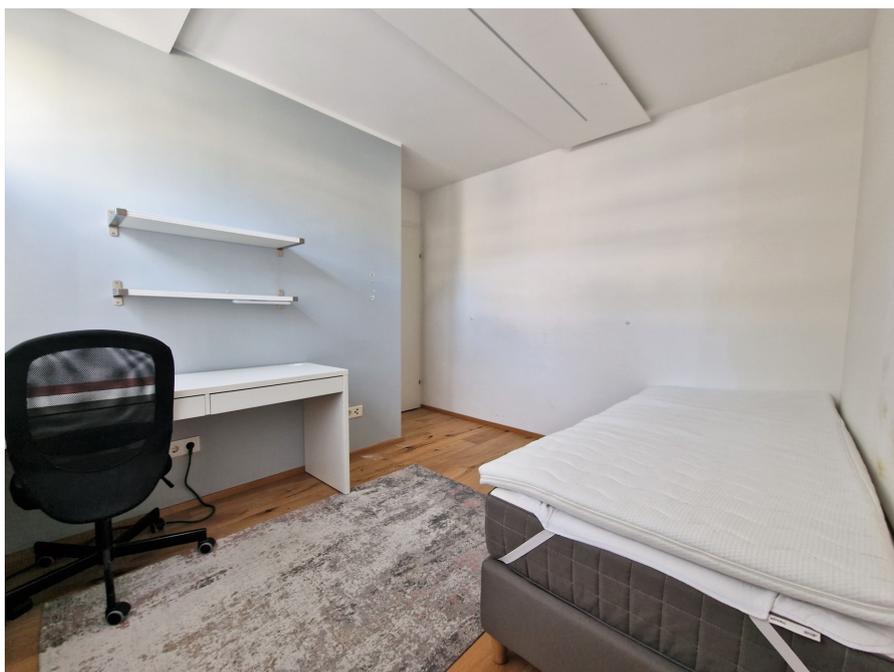
Número de propiedad: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad



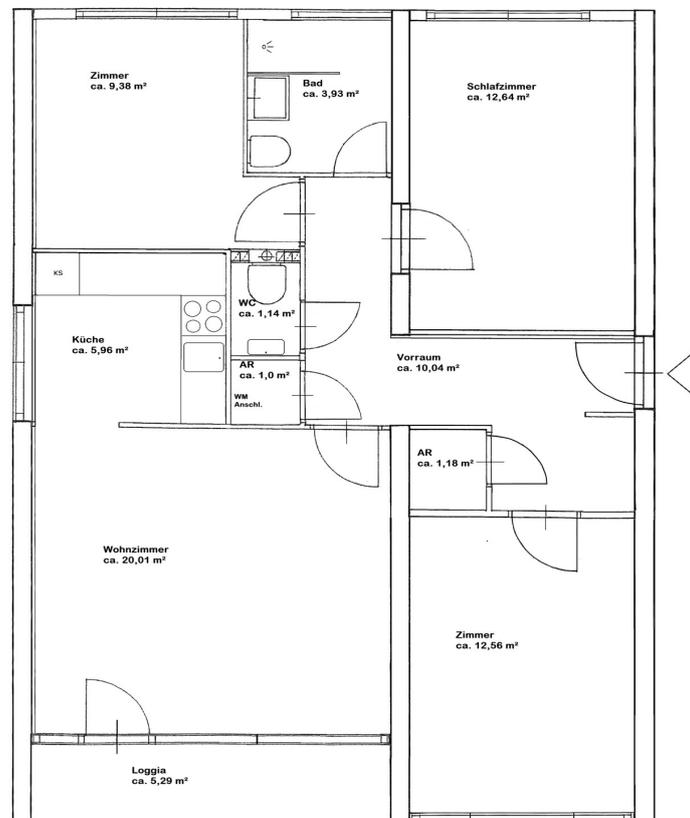
Número de propiedad: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Una primera impresión

Highlight - 4 Zimmer-Wohnenuss – Herrnau Sie werden begeistert sein von der schicken 4-Zimmer-Wohnung in erstklassiger und ruhiger Salzburger Stadtlage Herrnau, mit bester Infrastruktur und Busanbindung. Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der zweiten Wohneinheit, mit 77,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus West-Loggia 5,29 m<sup>2</sup>, ein zugeteiltes Kellerabteil ca. 4 m<sup>2</sup> und allgemeine PKW Stellplätze sowie ein sonnig ruhiger Allgemeingarten. Die elegante Wohnung wurde 2016 generalsaniert und mit moderner, offener Küche und einem zusätzlichen Abstellraum sowie hellen Wohnräumen auf neuen Glanz gebracht. Vom Vorraum sind alle Wohnräume einzeln zugänglich. Das Herzstück ist der helle, gemütliche Wohnraum mit hübschem Essplatz. Hier genießen Sie geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden. Die offene und bestens ausgestattete IKEA-Küche samt Marken-Elektro-Geräten macht das Zubereiten Ihrer Speisen zum reinen Vergnügen. Die sonnige Loggia mit herrlichem Ausblick ist vom Wohnzimmer aus begehbar. Das kuschelige Schlafzimmer punktet mit perfektem Raumschnitt. Das gut geschnittene Zimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großzügigen Kleiderschrank. Das ansprechende Bad in Weiß ist mit bodenbündiger Dusche samt Glas-Spritzschutzwand, modernem Waschtisch, WC und Fenster ausgestattet. Zwei weitere helle Räume ergänzen das umfangreiche Raumprogramm und sind als Kinder-/Gästezimmer, Büro uvm. verwendbar. Zwei Abstellräume, einer davon mit Waschmaschinenanschluss und ein weiteres separates Gäste-WC mit Waschtisch ergänzen das durchdachte Raumensemble. Die nahe Hellbrunner Allee und der Botanische Garten im nächsten Umfeld der Universität laden zum Entspannen und gemütlichen Spazieren gehen oder Laufen ein. Für Ihren täglichen Bedarf steht das Zentrum Herrnau mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Bäckerei, Ärzten und gegenüberliegender Apotheke in kurzer Gehdistanz zur Verfügung. laufende Adaptierungen am Wohnhaus wie z.B. Fassade, Fenster und Lift Baujahr: ca. 1965 / 67 Verhandlungsbasis: € 465.000,00 Der Rücklagenfond liegt per 01.01.2024 bei über € 90.000,00 Monatl. Betriebskosten derzeit: € 435,16 (aufgrund der hohen Rücklagenansparung) inklusive Fernwärme-Heizkosten € 82,39 und Betriebskosten € 213,72 HWB: 62 kWh/m<sup>2</sup>a - fGEE: 1,24

Número de propiedad: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Detalles de los servicios

- perfekter Raumschnitt mit West-Loggia
- Eichendielenböden
- helle Fliesen in Küche und Vorraum
- elegante, großformatige, weiße Fliesen mit graufärbiger Bordüre im Bad und Gäste-WC
- Bad / WC - Sanitärausstattung Villaroy und Boch
- zwei Toiletten
- zwei Abstellräume in der Wohnung und ein Kellerbeteil
- IKEA Küche mit Markengeräten z.B. Siemens, Bauknecht, Bosch
- Markise
- abgehängte Decken mit LED-Beleuchtung und moderne Lampen sind im Kaufpreis inkludiert
- Fernwärme-Heizung

Número de propiedad: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Todo sobre la ubicación

Angrenzend zum Salzburger Innenstadtbereich Nonntal befindet sich in südlicher Lage der Stadtteil Herrnau. Das naheliegende Landschaftsschutzgebiet sowie die Hellbrunner Allee, die bis zum Schloss Hellbrunn führt, sind ein enormer Erholungswert in dieser zentralen und sehr beliebten Stadtlage. Viele Einkaufsmöglichkeiten bietet das Zentrum Herrnau, mit seiner Auswahl an Supermärkten, einer Schneiderei, diverse Restaurants, einer Bäckerei, einer Bank und Ärzten. Das kulturelle Angebot der Mozart-Stadt Salzburg bietet viele Veranstaltungen im Festspielhaus, Landestheater uvm. und ist auf kurzem Weg erreichbar. Für Freizeit-Aktivitäten steht in kurzer Gehdistanz die Hellbrunner Allee zur Verfügung. Für sportliche Aktivitäten wie Radfahren und Laufen finden Sie an der nahen Salzach mit dem Uferweg bis nach Hallein ein ansprechendes Angebot. Ein sportlicher Spaziergang auf die Festung Hohen Salzburg für Bewegungsbegeisterte. Oder flanieren Sie gemütlich durch den botanischen Garten der Naturwissenschaftlichen Fakultät, lassen Sie sich begeistern vom enormen Erholungswert durch eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren in herrlich grüner Umgebung. Für Badefreunde stehen das nahe, ganzjährig nutzbare Ayabad und im Sommer das Leopoldskroner Freibad zur Verfügung. Der angrenzende, familienfreundliche Minigolfplatz ist zudem ein besonderes Vergnügen. Nächstgelegener Kindergarten in ca. 260 m Gehdistanz, ist in ca. 3 Minuten erreichbar. Volksschule Herrnau in ca. 350 m fußläufig 4 Minuten. Franz-Flöckner-Spielpark ums Eck. Mehrere Busverbindungen ins Zentrum, zum Hauptbahnhof und stadtauswärts sind in wenigen Gehminuten erreichbar. In 7 Minuten sind Sie an der Autobahn und in 18 Minuten am Salzburger Mozart Flughafen. In ca. 1,5 Stunden nach München und in ca. 3 Stunden nach Wien.

Número de propiedad: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburgo

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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