

Taxach-Rif – Salzburg

# Sentimientos de felicidad - Apartamento XL de 4 habitaciones - Rif-Taxach

Número de propiedad: MR2025W0701



PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 95,8 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – 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: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## De un vistazo

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Número de propiedad  | MR2025W0701             |
| Superficie habitable | ca. 95,8 m <sup>2</sup> |
| Piso                 | 2                       |
| Habitaciones         | 4                       |
| Dormitorios          | 3                       |
| Baños                | 1                       |
| Año de construcción  | 1983                    |

|                        |                                                                      |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 499.000 EUR                                                          |
| Piso                   | Piso                                                                 |
| Comisión               | 3 % Provision vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.                        |
| Método de construcción | Sólido                                                               |
| Características        | WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |      |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Año de construcción según el certificado energético | 1983 |
| Fuente de energía                   | Energía hidroeléctrica         |                                                     |      |
| Certificado energético válido hasta | 13.04.2031                     |                                                     |      |
| Información energética              | En trámite                     |                                                     |      |

Número de propiedad: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## La propiedad



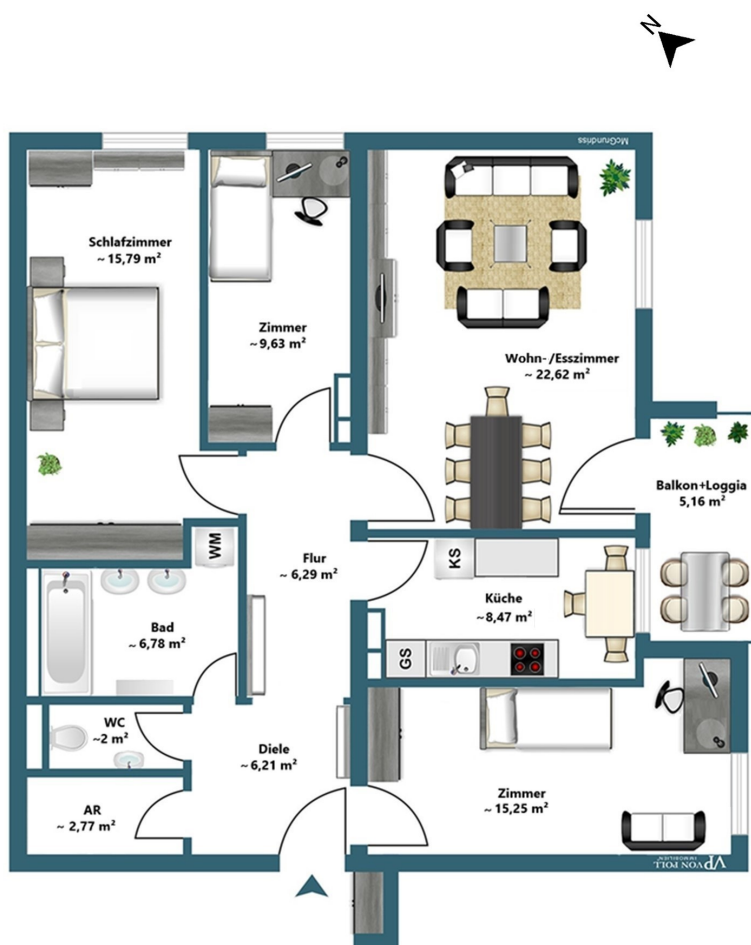
Número de propiedad: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – 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: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Una primera impresión

Pura felicidad: este apartamento XL de 4 habitaciones en una ubicación privilegiada, Rif-Taxach, cerca de Hallein, se encuentra en la penúltima planta de un edificio de 12 viviendas. El apartamento ofrece 95,80 m<sup>2</sup> de superficie habitable y un balcón de 5,16 m<sup>2</sup> con orientación sureste (logia de 4 m<sup>2</sup> y balcón de 1,16 m<sup>2</sup>). Estas cifras se basan en la tasación. La propiedad también incluye 19 plazas de aparcamiento subterráneo, 5 plazas de aparcamiento adicionales en alquiler y 3 plazas de aparcamiento para visitas. Este espacioso apartamento de 4 habitaciones cuenta con una distribución impecable y un acogedor balcón, creando un ambiente confortable. El edificio, en perfecto estado de conservación, se encuentra al final de una calle sin salida. Al entrar, le recibe un amplio recibidor con un pasillo contiguo, desde el que se accede a todas las habitaciones por separado. El acogedor y espacioso salón-comedor tiene acceso directo al balcón, perfecto para relajarse y desconectar. La cocina independiente está totalmente equipada y cuenta con un acogedor rincón de desayuno. El baño cuenta con dos lavabos, bañera y cómodas conexiones para lavadora y secadora. El aseo es independiente. El dormitorio extragrande ofrece amplio espacio para una cama grande, armarios y un escritorio. Dos habitaciones adicionales son ideales para niños, invitados, para aficiones o como despacho, ofreciendo amplio espacio para un diseño personalizado. Un práctico trastero completa la completa distribución. Un armario empotrado, ideal para guardar zapatos, se encuentra justo fuera del apartamento. El edificio cuenta con calefacción mediante bomba de calor de agua. El apartamento también cuenta con suelo radiante con control individual por habitación. Actualmente hay una plaza de aparcamiento disponible (alquiler: 10,90 € al mes). Posteriormente, se puede alquilar una plaza de aparcamiento subterráneo (alquiler: 27,04 € al mes) (consultar lista de espera). Hay tres plazas de aparcamiento adicionales disponibles para visitas dentro del complejo. El apartamento se sometió a una amplia modernización en 2017, incluyendo una renovación completa del sistema de calefacción. El tejado se renovó en 2015 y se instalaron ventanas de triple acristalamiento con aislamiento solar térmico, lo que mejora aún más el confort. Entre los atractivos del complejo se incluyen una amplia zona verde con parque infantil, el bosque adyacente y acceso privado al río Königsseeache para nadar, correr y caminar por el camino de sirga. Construcción: aproximadamente entre 1983 y 1985. El apartamento estará disponible para su ocupación a partir del 1 de noviembre de 2025 aproximadamente.

Número de propiedad: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Detalles de los servicios

- elegante weiße Möbelhausküche samt Elektrogeräten (ohne freistehenden Kühlschrank)
  - Bad in Weiß marmoriert und Bordüre, Bodenfliesen dunkelblaul-grün-marmoriert
  - bestehende Sanitärausstattung (ohne Waschmaschine u. ohne Trockner) im Bad
  - separate Toilette mit Handwaschbecken
  - gepflegte helle Parkettböden in den Wohnräumen und Vorraum
  - bestehende Jalousien
  - 3-fachverglaste Solarwärmeschutz-Alu-Kunststoff-Fenster
  - Zentralheizung mit Wasserwärmepumpe (monovalenter Betrieb)
  - Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung (Regler befinden sich im Abstellraum)
- Sanierungen:
- 2015 Dach und Fenster
  - 2017 Heizungssanierung
  - 2025 Photovoltaikanlage (geplante und beschlossene Errichtung demnächst)

### Allgemeinräume/-flächen:

- Kellerabteil, zur alleinigen Nutzung ca. 8 m<sup>2</sup>
  - Fahrradraum mit Außenzugang
  - Reifenlagerraum
  - allgemeine Waschküche mit Waschmaschine u. Trockner
  - zwei Trockenräume
  - Grünfläche mit Gartenbank
  - Spielplatz
  - Wald
  - Zugang zum Treppelweg an der Königsseeache
- Betriebskosten dzt. 4 Personen - gesamt € 571,85 inkludiert sind:
- 56,83 Warmwasserakonto
  - 257,20 Betriebskosten
  - 113,28 Heizkosten
  - 144,54 Rücklage (erhöht f. Ansparung neuer Balkongeländer)
  - zuzüglich Parkplatz (€ 10,90)
- Rücklagenstand lt. Hausverwaltung - per 19.06.2025 - € 69.330,71
- Energieausweisdaten: HWB 79 kWh/m<sup>2</sup>a - fGEE 1,19

Número de propiedad: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in Taxach-Rif, ein Ortsteil der Stadtgemeinde Hallein und bietet beste Wohn- und Infrastruktur.

Die herrliche Wohn- und Ruhelage in einer Sackgasse mit Direktzugang zur Königsseeache, großem Spielplatz und einem privaten Wald, der für ein angenehmes Klima sorgt. Bestens geeignet für Familien, Pärchen und Singles, die ein Höchstmaß an Wohnqualität beanspruchen.

Anif, Niederalm, St. Leonhard und Grödig finden sich im direkten bzw. nahem Umfeld. Das Stadtzentrum Hallein erreichen Sie in ca. 8 Minuten mit dem Auto. Die Stadt Salzburg ist per Auto in etwa 10 Minuten erreichbar.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist in 2 Minuten mit dem Auto oder 8 Gehminuten erreichbar. Weitere Einkaufsmärkte, Grundschule (1,2 km), Kindergarten (1,2 km), 2 Krabbelgruppen (1,2 km), Bäcker (1,2 km), Arzt (130 m), Bank uvm. befinden sich in wenigen Geh- oder Fahrminuten.

Beste Freizeitmöglichkeiten, wie z.B.: Wandern, Spaziergehen, Radfahren, Golfen, Tennis, Laufen am Teppelweg der Königsseeache, Baden an der Königsseeache sowie das fußläufig zugängliche Sportzentrum Rif bieten Sportbegeisterten eine Vielzahl von Fitnessmöglichkeiten im direkten Umfeld.

Weitere Freizeiterlebnisse für ganze Familien finden Sie am nahen Dürrenberg, hier genießen Sie z.B.: Skifahren im Winter, Rodeln auf der Sommerrodelbahn. Ganzjährige Führungen im Salzbergwerk, ein Schaubergwerk mit besonderen Sehenswürdigkeiten. Nicht nur die historische Halleiner Altstadt, auch vier Museen sind Zeitzeugen der langen Geschichte Halleins. Auch die Hochkultur hat mit den Salzburger Festspielen einen festen Bühnenplatz in Hallein. Die historische „Alte Saline“ auf der Pernerinsel, der Ziegelstadl und das Stadttheater dienen als Spielstätten.

Die Festspielstadt Salzburg, mit dem weltbekannten Genius Loci Wolfgang Amadeus Mozart, bietet auch das besondere Flair mit eindrucksvollen Baudenkmälern aus mittelalterlicher und barocker Zeit. Eine Vielzahl an ausgezeichnete Gastronomiebetriebe, Shoppingmöglichkeiten und Flaniermeilen ergänzen das kulturelle Angebot der Stadt Salzburg.

Per Auto erreichen Sie in ca. 8 Minuten die Autobahn Salzburg Süd bei Anif. Hier fahren Sie ca. drei Stunden nach Wien und ca. 1 Stunde 40 nach München. Den Salzburger

Flughafen erreichen Sie in etwa 17 Minuten über die Autobahn.

Número de propiedad: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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