

Salzburg – Salzburg

Attraktive 4-Zimmer-Wohnung - Toplage!

CODE DU BIEN: MRCG2023W0501A



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 465.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77,84 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	MRCG2023W0501A	Prix d'achat	465.000 EUR
Surface habitable	ca. 77,84 m ²	Type	Etage
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Commission pour le locataire	3% zzgl 20% USt
Pièces	4	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Surface de plancher	ca. 0 m ²
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Certification énergétique valable jusqu'au	03.03.2033
Source d'alimentation	Chauffage à distance

CODE DU BIEN: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

La propriété



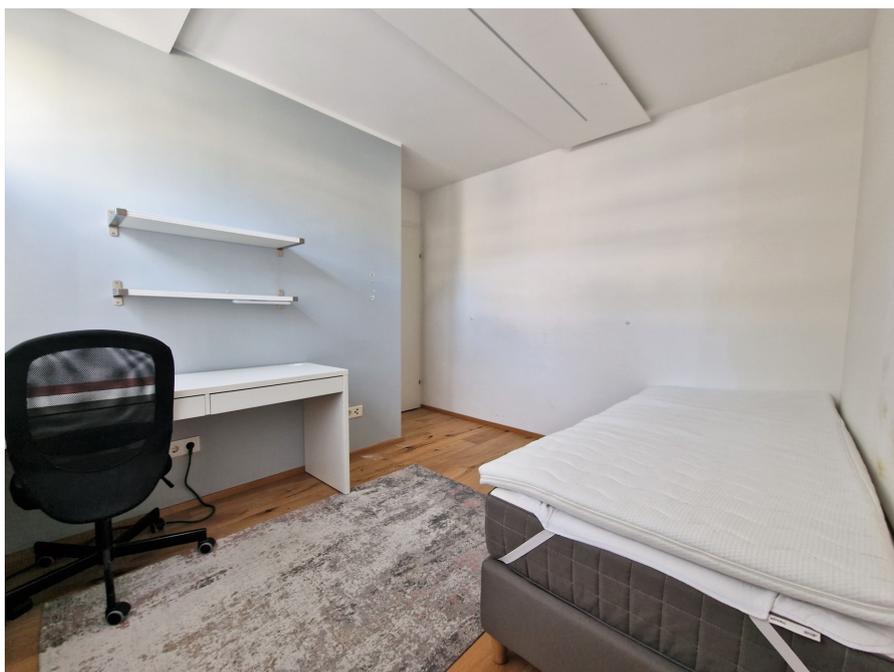
CODE DU BIEN: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

La propriété



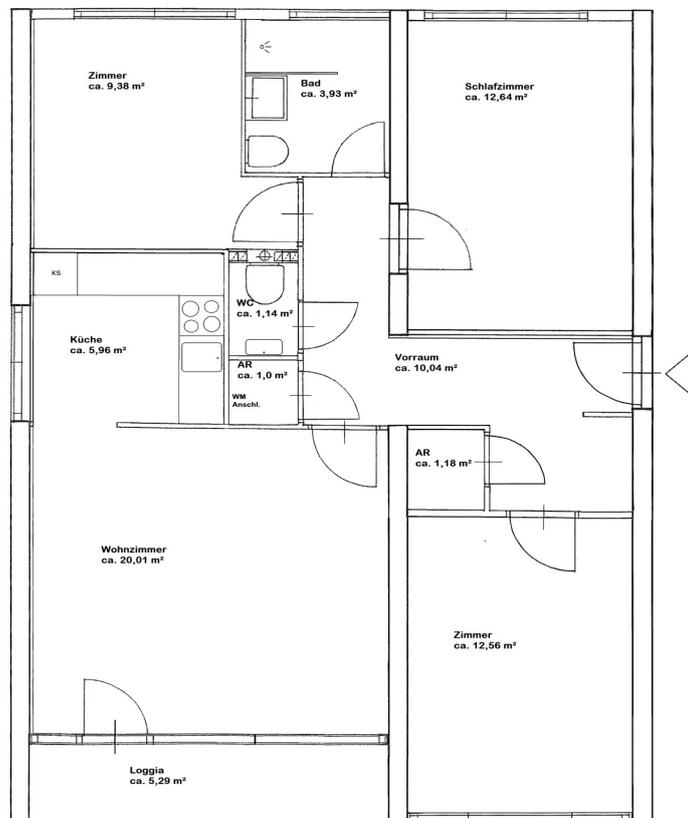
CODE DU BIEN: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

Une première impression

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 m² Wohnfläche plus West-Loggia 5,29 m², ein zugeteiltes Kellerabteil ca. 4 m² 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/m²a - fGEE: 1,24

CODE DU BIEN: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: MRCG2023W0501A - 5020 Salzburg – Salzburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburg

E-Mail: salzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com