

Taxach-Rif – Salzburg

Sentiment de bonheur - Appartement XL 4 pièces - Rif-Taxach

CODE DU BIEN: MR2025W0701



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95,8 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – 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: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	MR2025W0701
Surface habitable	ca. 95,8 m ²
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1983

Prix d'achat	499.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	3 % Provision vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Année de construction selon le certificat énergétique	1983
Chauffage	Énergie hydroélectrique		
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2031		
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.		

CODE DU BIEN: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

La propriété



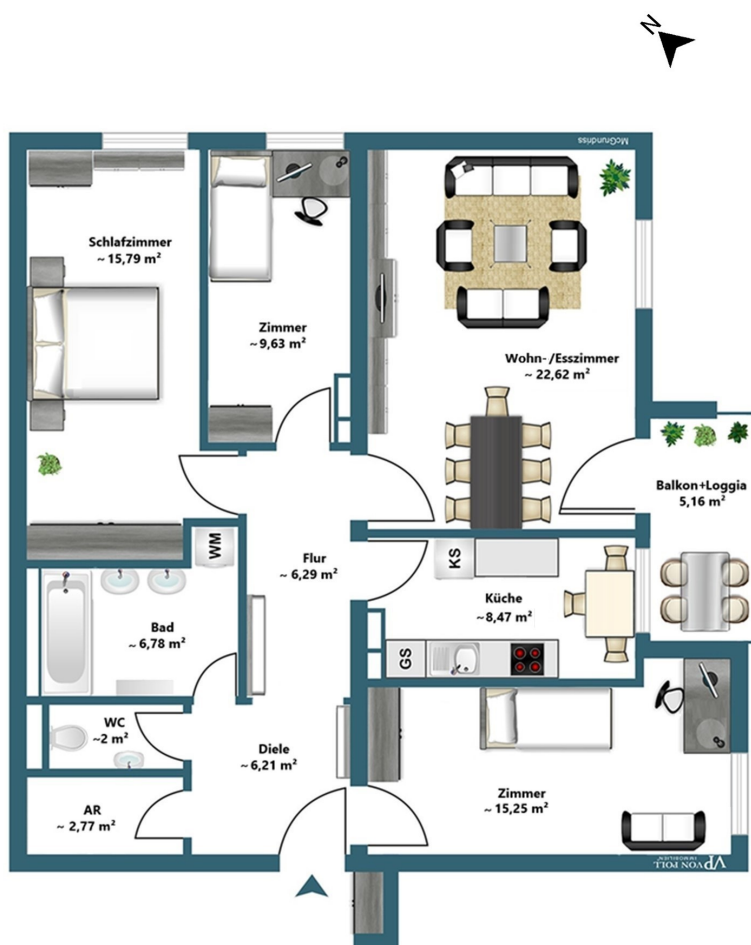
CODE DU BIEN: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – 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: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Une première impression

Un pur bonheur ! Ce spacieux appartement de 4 pièces, situé dans le quartier recherché de Rif-Taxach, près de Hallein, occupe l'avant-dernier étage d'un immeuble de 12 appartements. D'une superficie habitable de 95,80 m², il dispose d'un balcon exposé sud-est de 5,16 m² (4 m² de loggia et 1,16 m² de balcon). Ces chiffres sont basés sur l'estimation. La propriété comprend également 19 places de parking souterraines, 5 places de parking supplémentaires à louer et 3 places de parking visiteurs. Cet appartement de 4 pièces bénéficie d'une distribution bien pensée et d'un balcon accueillant, créant un cadre de vie confortable. L'immeuble, bien entretenu, est situé au fond d'une impasse. En entrant dans l'appartement, vous découvrirez un vaste hall d'entrée avec un couloir attenant, desservant toutes les pièces. Le séjour/salle à manger, spacieux et convivial, s'ouvre directement sur le balcon, idéal pour se détendre. La cuisine séparée est entièrement équipée et comprend un coin repas convivial. La salle de bains dispose de deux lavabos, d'une baignoire et de branchements pratiques pour lave-linge et sèche-linge. Les toilettes sont séparées. La chambre, très spacieuse, offre suffisamment d'espace pour un grand lit, des armoires et un bureau. Deux pièces supplémentaires peuvent accueillir des enfants, des invités, un atelier ou servir de bureau, offrant ainsi une grande liberté d'aménagement. Un débarras pratique complète cet agencement. Un placard intégré, idéal pour ranger les chaussures, se trouve juste à l'extérieur de l'appartement. L'immeuble est chauffé par une pompe à chaleur géothermique. L'appartement bénéficie également d'un chauffage au sol avec réglage individuel. Une place de parking est actuellement disponible (10,90 € par mois). Une place de parking souterrain peut être louée ultérieurement (27,04 € par mois) (voir liste d'attente). Trois places de parking visiteurs sont disponibles dans la résidence. L'appartement a fait l'objet d'une rénovation complète en 2017, incluant la réfection totale du système de chauffage. La toiture a été refaite en 2015 et des fenêtres à triple vitrage avec isolation thermique solaire ont été installées, améliorant ainsi le confort des occupants. Le complexe comprend un grand espace vert avec une aire de jeux, la forêt adjacente et un accès privé à la rivière Königsseeache pour la baignade, la course à pied et les promenades le long du chemin de halage. Construction : environ 1983-1985. L'appartement sera disponible à partir du 1er novembre 2025 environ.

CODE DU BIEN: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Détails des commodités

- 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 m²
 - 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/m²a - fGEE 1,19

CODE DU BIEN: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Contact

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

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com