

Salzburg

## Appartement avec terrasse exclusif à Riedenburg

**CODE DU BIEN: KK26112025**



**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: KK26112025 - 5020 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: KK26112025 - 5020 Salzburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	KK26112025	Prix d'achat	495.000 EUR
Surface habitable	ca. 50 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	2	Commission pour le locataire	3% plus 20% Mwst
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2012	Aménagement	Terrasse
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

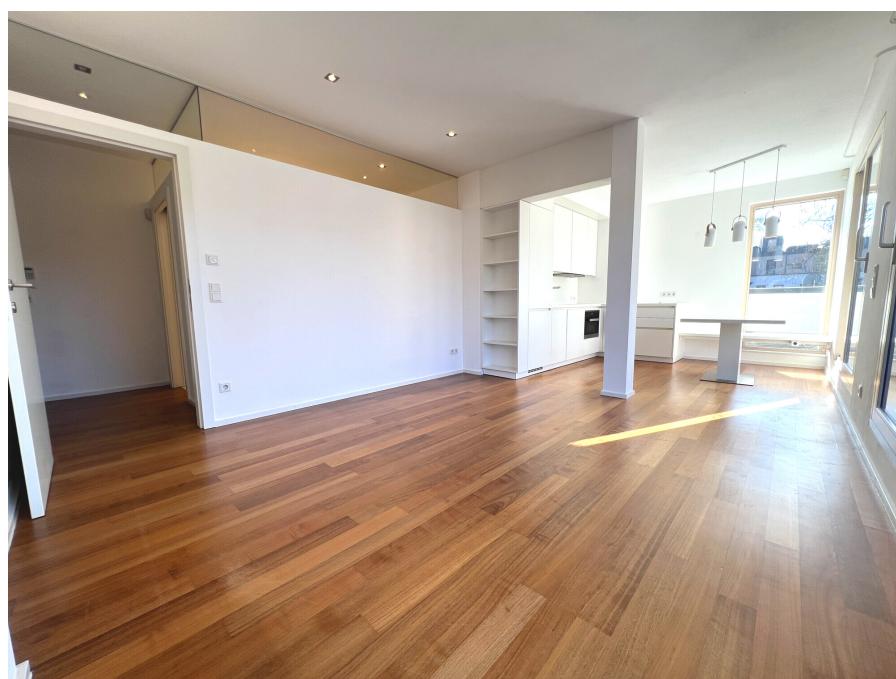
**CODE DU BIEN: KK26112025 - 5020 Salzburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Chauffage à distance
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: KK26112025 - 5020 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK26112025 - 5020 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK26112025 - 5020 Salzburg

## La propriété



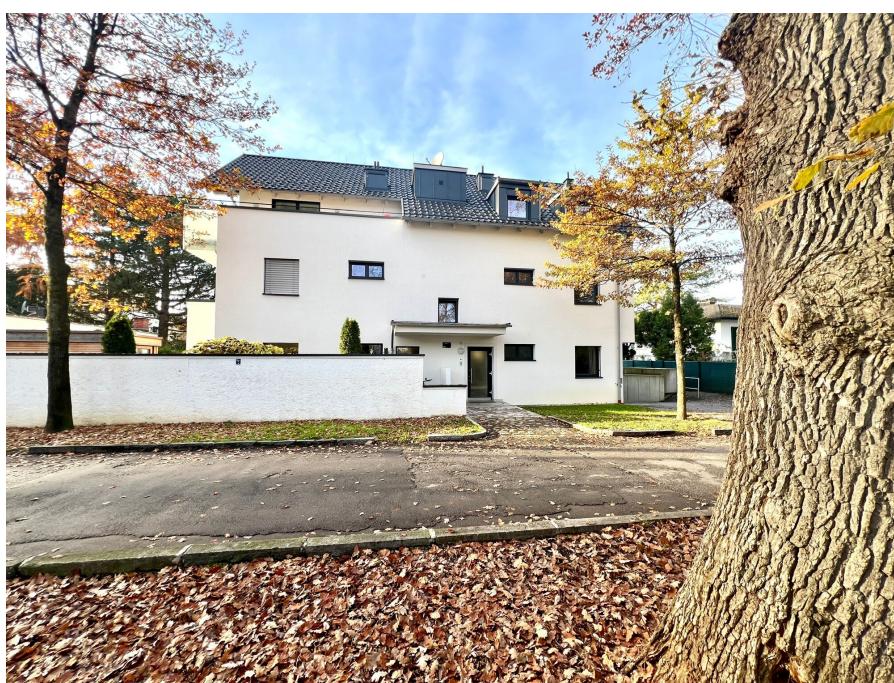
CODE DU BIEN: KK26112025 - 5020 Salzburg

## La propriété



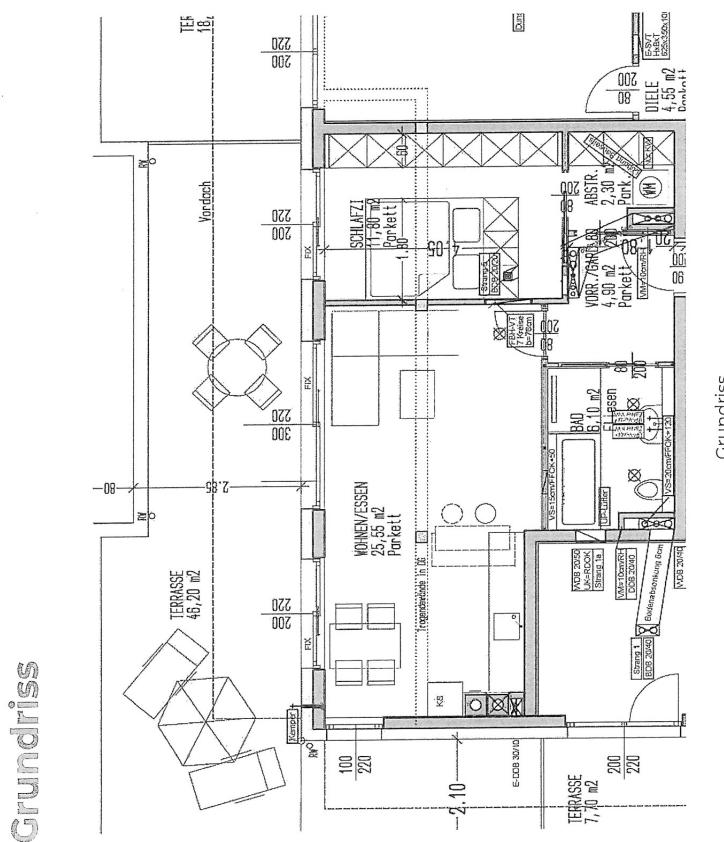
CODE DU BIEN: KK26112025 - 5020 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK26112025 - 5020 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: KK26112025 - 5020 Salzburg**

## Une première impression

Situé dans un quartier très prisé de Riedenburg, au calme d'une impasse, cet appartement exclusif de 2 pièces, partiellement meublé, offre environ 51 m<sup>2</sup> de surface habitable. Bénéficiant d'un cadre paisible et de finitions haut de gamme, il crée un environnement où vie urbaine se conjugue harmonieusement avec intimité.

L'appartement se trouve au premier étage d'un petit immeuble bien entretenu, avec parking souterrain et ascenseur. Son orientation sud-ouest optimale garantit une excellente luminosité naturelle et une atmosphère chaleureuse. L'entrée se compose d'un hall spacieux avec placard, menant à un espace de vie ouvert comprenant salon et cuisine d'environ 26 m<sup>2</sup>. Son atout majeur est sa terrasse exceptionnellement grande d'environ 46 m<sup>2</sup>, qui prolonge l'espace de vie vers l'extérieur et offre un avantage certain en toute saison : détente, bains de soleil ou soirées conviviales en plein air. La cuisine est équipée d'appareils Miele et répond aux plus hautes exigences en matière de fonctionnalité et d'esthétique. La chambre, d'une superficie d'environ 12 m<sup>2</sup>, est dotée d'un élégant parquet et d'un placard intégré pratique. La salle de bains, également accessible depuis le hall d'entrée, est équipée d'une baignoire, d'une douche moderne en verre, d'un lavabo et de toilettes. Un cellier pratique avec raccordement pour lave-linge est également présent. Le mobilier a été choisi avec un souci de modernité, de qualité et d'un design intemporel. Les aménagements bien conçus de la cuisine, du dressing et des placards ont été réalisés avec des menuiseries haut de gamme, garantissant un espace de rangement maximal et une esthétique harmonieuse. Une cave et une place de parking souterrain sont incluses dans le prix. Charges (selon la consommation) : Appartement 302,00 € ; le coût supplémentaire de la place de parking souterrain sera communiqué ultérieurement. Données du certificat énergétique : HWB 32 fGEE 0,63

**CODE DU BIEN: KK26112025 - 5020 Salzburg**

## Détails des commodités

- kleines Wohnhaus mit nur 5 Wohneinheiten
- absolut ruhig in einen Sackgasse
- ruhige, grüne Wohngegend in Riedenburg
- exklusive Ausstattung
- Miele Geräte
- große Terrasse mit 46 qm
- Südwestausrichtung
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer mit Einbauschrank
- Lift
- Tiefgarage inklusive
- ideale Busanbindung

**CODE DU BIEN: KK26112025 - 5020 Salzburg**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Riedenburg, neben Maxglan, am Ende einer ruhigen Sackgasse.

Diverse Nahversorger, wie Supermärkte, Apotheke, Drogerie, Bäcker sowie verschiedene Restaurants (wie fit.smartfood, die Riedenburg, Italiener wie das Cavalli und das Novus) und Cafés sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar.

Auch medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindergarten etc. sind in unmittelbarer Nähe und schnell zu erreichen.

In die Salzburger Altstadt gelangt man mit dem Bus oder dem Rad in ca. 7 Minuten, zu Fuß in ca. 15 Minuten.

Mit dem Bus Nummer 10 kommt man in ungefähr 10 Minuten unkompliziert zum Flughafen.

Das Schloss Leopoldskron mit umliegendem Park ist in ca. 15min fußläufig erreichbar und eignet sich hervorragend für diverse Outdoor-Aktivitäten, wie Tischtennis, Volleyball, Spaziergänge, Angeln oder eine kleine Fahrradtour. Ebenfalls sind hier 2 große Spielplätze und das größte Freibad der Stadt gelegen.

Auf die Autobahn und zum Flughafen gelangt man in ca. 10 Fahrminuten.

Durch die gute Infrastruktur ist man in knapp drei Stunden in Wien und in zwei in München



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: KK26112025 - 5020 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](mailto:salzburg@von-poll.com)

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

---

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