

Salzburg

# Schöne 3 Zimmer Wohnung mi traumhaftem Blick auf den Untersberg

**CODE DU BIEN: AM-280826**



**PRIX D'ACHAT: 317.000 EUR • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: AM-280826 - 5020 Salzburg**

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

**CODE DU BIEN: AM-280826 - 5020 Salzburg**

## En un coup d'œil

|                               |                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>AM-280826</b>                               |
| <b>Pièces</b>                 | <b>3</b>                                       |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>2</b>                                       |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>1</b>                                       |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1963</b>                                    |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Abri de voitures, 21 EUR (Location)</b> |

|                                     |                                                    |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>317.000 EUR</b>                                 |
| <b>Type</b>                         | <b>Etage</b>                                       |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>3</b>                                           |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Refait à neuf</b>                               |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                      |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 69 m²</b>                                   |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b> |

**CODE DU BIEN: AM-280826 - 5020 Salzburg**

## Informations énergétiques

| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |



**CODE DU BIEN: AM-280826 - 5020 Salzburg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: AM-280826 - 5020 Salzburg**

## La propriété





**CODE DU BIEN: AM-280826 - 5020 Salzburg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: AM-280826 - 5020 Salzburg**

## La propriété





**CODE DU BIEN: AM-280826 - 5020 Salzburg**

## La propriété



CODE DU BIEN: AM-280826 - 5020 Salzburg

## La propriété





**CODE DU BIEN: AM-280826 - 5020 Salzburg**

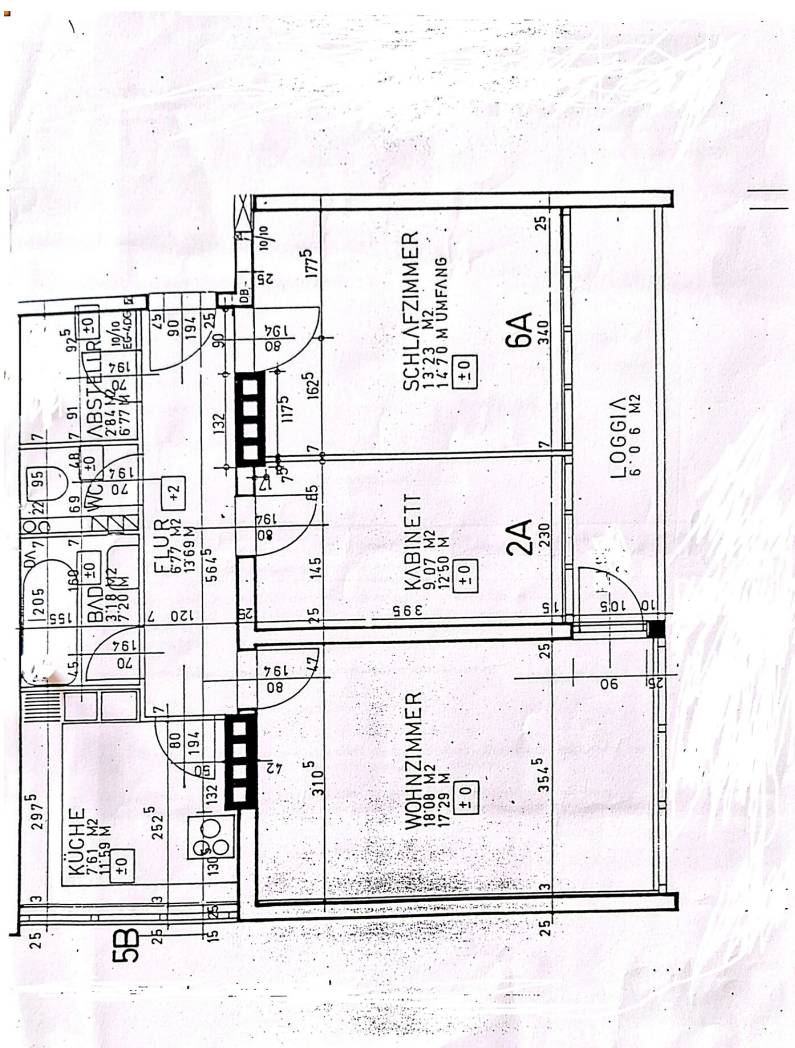
## La propriété





CODE DU BIEN: AM-280826 - 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: AM-280826 - 5020 Salzburg**

## Une première impression

- Schöne Lage im Stadtteil Maxglan - Glannähe
- Gute Infrastruktur (Autobahn, Flughafen, O-Bus Station, Zentrumsnähe)
- Perfekte Ausrichtung West-Süd
- Große Fensterfronten für perfekte Helligkeit
- Moderne Deckenspots im Vorraum
- Außenjalousien vorhanden
- Moderne DAN Einbauküche mit allen Geräten vorhanden (Geschirrspüler wurde 2023 angeschafft)
- Bad und WC wurde .... gemacht
- Kellerabteil mit .... m<sup>2</sup> vorhanden
- Allgemeinräume wie Fahrradraum, Waschküche und Trockenraum im Erdgeschoß
- Allgemeingarten zur Nutzung für alle Bewohner des Hauses
- Satelliten TV
- Hoher Instandhaltungsfond
- Neue Elektroinstallationen 2012
- Eigene Gastherme in der Küche, Warmwasserboiler im Badezimmer
- Parkettboden erneuert 2013 Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Vorraum
- niedrige Betriebskosten mit ca. € 228

**CODE DU BIEN: AM-280826 - 5020 Salzburg**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt im beliebten Salzburger Stadtteil Maxglan, einem gewachsenen und vielseitigen Wohnviertel westlich der Salzburger Altstadt. Das Umfeld verbindet eine ruhige Wohnanlage mit guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

Die Lage ist auch mit dem Auto hervorragend angebunden. Der Flughafen und die Westautobahn sind über die nahezu staufreien Hauptverkehrsachsen in Kürze erreichbar. Von dort bestehen direkte Verbindungen Richtung Wien und München sowie über die A10 in Richtung Süden.

Maxglan gilt als beliebte Wohn- und Einkaufsgegend mit einem breiten Angebot an Geschäften, Gastronomie sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der Gasthof Kuglhof, Laschensky und Stiegls Brauwelt befinden sich im selben Stadtteil und sind damit leicht und schnell zu erreichen.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Maxglaner Hauptstraße, die als lebendige Einkaufs- und Geschäftsstraße des Stadtteils zahlreiche Nahversorger, Fachgeschäfte, Dienstleister, Cafés und Restaurant bietet. Diese ist mit dem Bus in nur wenigen Stationen erreichbar. Die O-Bus Haltestelle befindet sich direkt gegenüber dem Haus.

Für den täglichen Bedarf gibt es fußläufig den SPAR Markt - Bäckerei, BILLA und andere Nahversorger sind mit dem Auto oder Bus schnell verfügbar.

Die Glan ist nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt und ladet wunderbar für Spaziergänge oder Fahrradtouren ein.

Auch weitere Grün- und Naherholungsgebiete sind in angenehmer Reichweite. Die wunderschöne Salzburger Altstadt ist in circa 15 Minuten per Bus zu erreichen.

Für Sportbegeisterte gibt es einen nahegelegenen Calisthenics Park (15 Gehminuten) und einige Fitnessclubs im selben Stadtteil (MY GYM, Panzerhalle oder John Harris).

Außerdem befindet sich in der näheren Umgebung das Leopoldskroner Bad, das größte der städtischen Freibäder mit einigen Becken, Wasserrutschen und auch einen Minigolf Platz.



**CODE DU BIEN: AM-280826 - 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)**