Salzburg – Salzburg

Glückstreffer - für 2 Familien in Wohlfühllage Gneis

??????? ????????: MR2023H0801

www.von-poll.com

???? ??????: 1.380.000 EUR • ?????????: ca. 182 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 529 m²

??????? ????????: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

?? ??? ?????

??????? ????????	MR2023H0801
?????????	ca. 182 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	8
????????? ??? ????????	4
????????	2
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	1.380.000 EUR
?????	
?????????	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 110 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.04.2032
???? ?????????	?????

??????? ????????: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

?? ???????

??????? ????????: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

?? ???????

??????? ????????: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

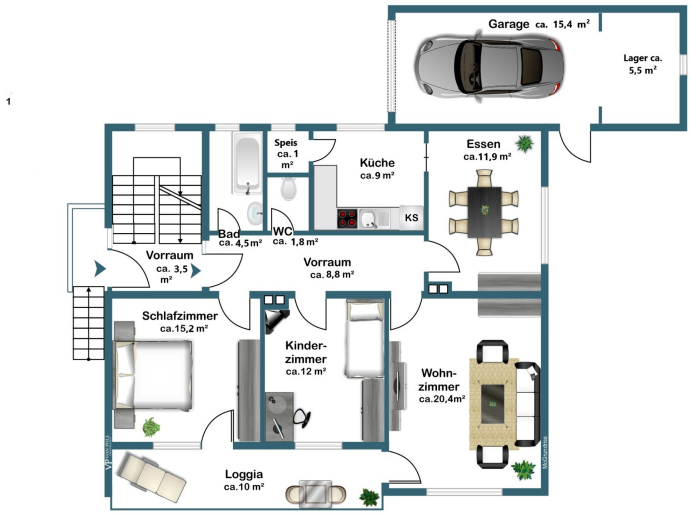
?? ???????

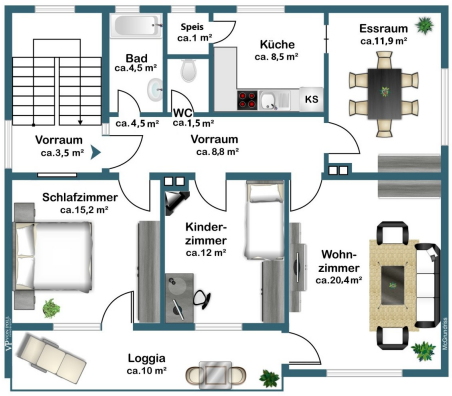
??????? ????????: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

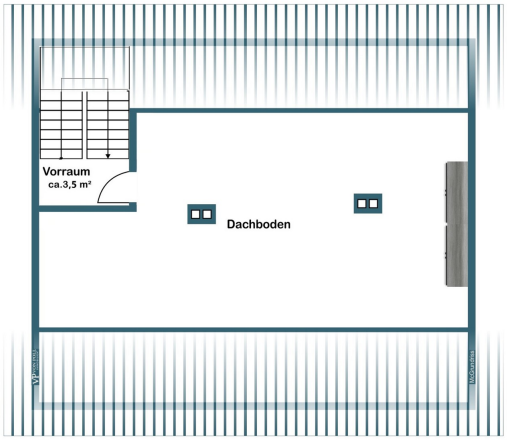
?? ???????

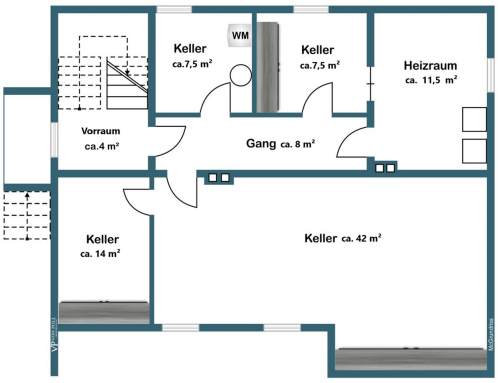
??????? ????????: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

??????






Vorraum
ca.3,5 m²
Dachboden


Keller
ca.7,5 m²
WM
Keller
ca.7,5 m²
Heizraum
ca. 11,5 m²
Vorraum
ca.4 m²
Gang ca. 8 m²
Keller
ca. 14 m²
Keller ca. 42 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

??? ????? ????????

Wohnhaus für 2 Familien in feiner Lage Salzburg-Gneis Flächen: Grundstück 529 m², zwei 4-Zimmerwohnungen - eine im Hochparterre und eine im 1. Stock, jeweils ca. 83,3 m² Wohnfläche, jeweils eine Süd-Loggia ca. 10 m², gemeinsames Stiegenhaus, Kellerfläche ca. 91 m² und Dachbodenfläche ca. 93 m², Einzel-Garage ca. 15,4 m² mit angrenzendem Lagerbereich ca. 5,5 m², Zufahrt ca. 38 m², Garten ca. 330 m² Das ursprünglich ca. 1968 erbaute 2-Familienhaus liegt in einer sonnigen Ruhelage im beliebten Stadtteil Salzburg-Gneis. Die bestehende Raumaufteilung biete je Wohnung Platz für 3-4 Personen. Hier finden Sie eine solide Grundlage für 2 Wohnungen mit durchdachter Raumaufteilung. Vom Hauseingang über das gemeinsame Stiegenhaus sind beide Wohnungen sowie Keller und Dachboden zugänglich. Die Wohnung im Hochparterre bietet über den privaten Vorraum den Zugang in alle Wohnräume. Das einladend helle Wohnzimmer bietet den Ausgang zur angrenzenden Süd-Loggia. Hier eröffnet sich der Blick in den ruhigen Garten mit Apfelbaum und Gartenlaube. Die kleine Küche mit angrenzender Speis ist ursprünglich eingerichtet und vom gemütlichen Esszimmer begehbar. Ein kuscheliges Kinderzimmer und ein helles Schlafzimmer dienen als Privatbereiche. Das taghelle Wannenbad mit Waschbecken und Fenster sowie das separate WC sind ebenfalls vom Vorraum zugänglich. Die 4-Zimmerwohnung im ersten Stock verfügt über die gleiche Raumaufteilung wie im Hochparterre. Das Haus wurde voll unterkellert und hat eine Raumhöhe von ca. 2 Meter. Hier sind eine Waschküche, ein Technikraum mit den 2 Gasthermen sowie 2 Lagerräume und ein XL Kellerraum situiert. Der große Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Sanierung von Fassade, Fenster, Sanitärräumen sowie teilweise Böden ist empfehlenswert. Fördermittel für Sanierungen können über die Salzburger Landesregierung beantragt werden. Die dzt. Betriebskosten betragen monatlich je Wohnung ca. 200 Euro (für dzt. gesamt 4 Personen). (inkl. Gasheizung ca. € 125, Wasser ca. € 10, Kanal ca. € 25, Grundsteuer ca. € 20 und Abfallbeseitigung ca. € 20) Die Liegenschaft eignet sich für private Nutzung oder als Anlage zur Vermietung

??????? ????????: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

????????????? ??? ???????

- Parkett
- Laminat
- Fliesen
- PVC

AUFTEILUNG:
2 Wohneinheiten jeweils im Hochparterre und 1. Stock mit gleicher Raumaufteilung:
HP :
4 Zimmerwohnung aufgeteilt wie folgt:
Vorraum, Küche, Esszimmer, kleines Bad, separates WC sowie Süd-Loggia mit ca. 10 m²
OG :
Vorraum, Küche, Esszimmer, kleines Bad, separates WC sowie Süd-Loggia mit ca. 10 m²

WEITERS:
- Gemeinsames Stiegenhaus KG - DG
- Gebäude voll unterkellert
- Dachboden
- Einzel-Garage mit angrenzendem Lagerbereich und Zugang in den Garten
- Weiterer PKW-Stellplatz an der Garagenzufahrt möglich
- 2 weitere PKW-Stellplätze im Freien sind vor dem Garten situiert
- Herrlicher Garten mit Gartenlaube, nach Süden ausgerichtet
- Sat-TV-Anlage

Die Zufahrt zum 2-Familienhaus erfolgt über Nachbargrundstücke mittels Geh- und Fahrtrechten, die im Grundbuch eingetragen sind.
Energieausweis: HWB 142, fGEE 1,92

??????? ????????: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

??? ??? ??? ??????????

Gneis – ländliches Umfeld mit vielen Wiesen und Grünflächen. Eine sehr begehrte Salzburger Wohnlage die mit dörflichem Charakter punktet. In Gneis finden Sie Einfamilienhäuser, kultivierte Wohnhäuser sowie Bauernhöfe und viel Grünfläche, die für ein angenehmes Klima sorgen. Das Wohnhaus in Gneis liegt nahe dem großen Naturschutz- und Grünlandgebiet Leopoldskron, mit besonders vielen Grünflächen, Wiesen und Äcker sowie kleinen Waldflächen, die für ein besonders behagliches Umfeld sorgen. Viele Freizeitaktivitäten finden Sie in nächster Umgebung. Wege zum Spazierengehen, Radfahren und Laufen sind in unmittelbarer Nähe. Der malerische Almkanal, der eine Welle für Surffreunde bietet und zum Badespaß an heißen Tagen einlädt, ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Für sportbegeisterte ist eine Bergwanderung auf dem Salzburger Hausberg, dem Untersberg in wenigen Autominuten zugänglich. O-Bus, Supermarkt, Apotheke sind in 10 Gehminuten erreichbar. Kindergarten: Pfarrkindergarten in Gneis oder Kindergarten in Kleingmain Volksschule: Morzg Autobahn und Flughafen in ca. 18 Minuten mit dem PKW erreichbar Nach München fahren Sie ca. 1Stunde 40 Minuten, nach Wien ca. 3 Stunden

??????? ????????: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59 ????????????
E-Mail: salzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com