

Taxach-Rif – Salzburg

# Boldogság érzése - XL 4 szobás apartman - Rif-Taxach

VP azonosító: MR2025W0701



VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95,8 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Áttekintés

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| VP azonosító    | MR2025W0701             |
| Hasznos lakótér | ca. 95,8 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 2                       |
| Szobák          | 4                       |
| Hálósobák       | 3                       |
| Fürdoszobák     | 1                       |
| Építés éve      | 1983                    |

|                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 499.000 EUR                                                 |
| Lakás                | Emelet                                                      |
| Jutalék              | 3 % Provision vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.               |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                     |
| Felszereltség        | Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                                                              |                    |      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés                                                   | Építési év az      | 1983 |
| Energiaforrás                                     | Vízenergia                                                   | energiatanúsítvány |      |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.04.2031                                                   | szerint            |      |
| Energetikai<br>információk                        | Az energetikai<br>tanúsítvány<br>elkészítése<br>folyamatban. |                    |      |



VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Az ingatlan





VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Az ingatlan





VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Az ingatlan





VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Az ingatlan





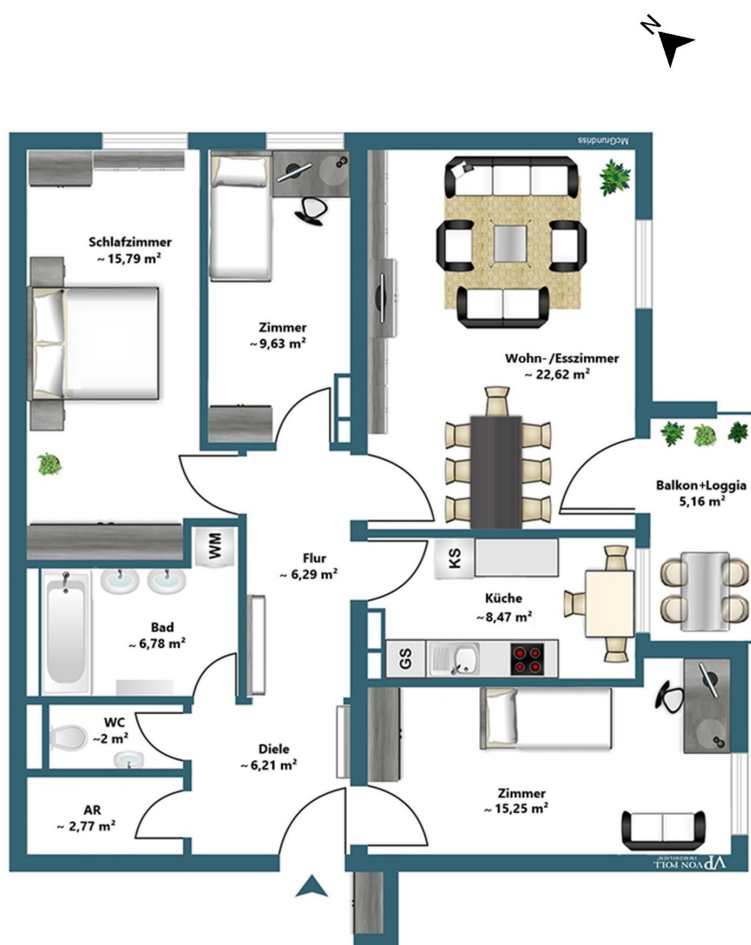
VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Az első benyomás

Tiszta boldogság – ez az XL-es, 4 szobás lakás egy keresett helyen – Rif-Taxach, Hallein közelében, egy 12 lakásos épület utolsó előtti emeletén található. A lakás 95,80 m<sup>2</sup> lakóterülettel, egy 5,16 m<sup>2</sup>-es délkeleti fekvésű erkéllyel (4 m<sup>2</sup>-es loggia és 1,16 m<sup>2</sup>-es erkély) rendelkezik. Ezek az adatok az értébecslésen alapulnak. Az ingatlanhoz 19 db földalatti parkolóhely, további 5 bérelhető parkolóhely és 3 vendégparkolóhely is tartozik. Ez a tágas, 4 szobás lakás jól megtervezett elrendezéssel és hívogató erkéllyel büszkélkedhet, amely kényelmes lakókörnyezetet teremt. A jól karbantartott épület egy zsákutca végén található. A lakásba belépve egy nagy elosztó fogadja a vendégeket, amelyhez egy kapcsolódó folyosó tartozik, ahonnan minden szoba külön megközelíthető. A hívogató és tágas nappali/étkezőből közvetlen hozzáférés nyílik az erkélyre, amely tökéletes a pihenésre és a kikapcsolódásra. A különálló konyha teljesen felszerelt, és egy hangulatos reggelizósarokkal is rendelkezik. A fürdőszobában két mosdó, egy fürdőkád, valamint kényelmes csatlakozások találhatók mosógép és szárítógép számára. A WC különálló. Az extra nagy hálószobában bőséges hely van egy nagy ágynak, szekrényeknek és egy íróasztalnak. Két további szoba alkalmas gyerekeknek, vendégeknek, hobbi célra vagy irodának, így rengeteg teret biztosít az egyedi kialakításhoz. Egy praktikus tárolóhelyiség teszi teljessé az átfogó elrendezést. Egy beépített szekrény, amely ideális cipők tárolására, közvetlenül a lakáson kívül található. Az épület futását víz-víz szivattyú biztosítja. A lakásban padlófűtés is található, egyedi helyiséghőmérséklet-szabályozással. Jelenleg egy parkolóhely áll rendelkezésre (bérleti díj 10,90 €/hó). Ezt követően egy mélygarázshely bérelhető (bérleti díj 27,04 €/hó) (lásd a várólistát). További három parkolóhely áll rendelkezésre a látogatók számára a komplexumon belül. A lakás 2017-ben átfogó modernizáción esett át, beleértve a fűtési rendszer teljes felújítását. A tetőt 2015-ben cserélték, és napelemes hőszigetelést, háromrétegű üvegezésű ablakokat szereltek be, amelyek tovább növelik a lakhatási kényelmet. A komplexum kiemelkedő tulajdonságai közé tartozik egy nagy zöldterület játszótérrel, a szomszédos erdő, valamint a Königsseeaché folyóhoz való privát bejárat, ahol úszni, futni és a vontatóúton sétálni lehet. Épült: kb. 1983-1985. A lakás kb. 2025. november 1-jétől költözheto.

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Részletes felszereltség

- 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 m<sup>2</sup>
  - 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/m<sup>2</sup>a - fGEE 1,19

**VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg**

## Minden a helyszínról

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 Dürnberg, 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.

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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