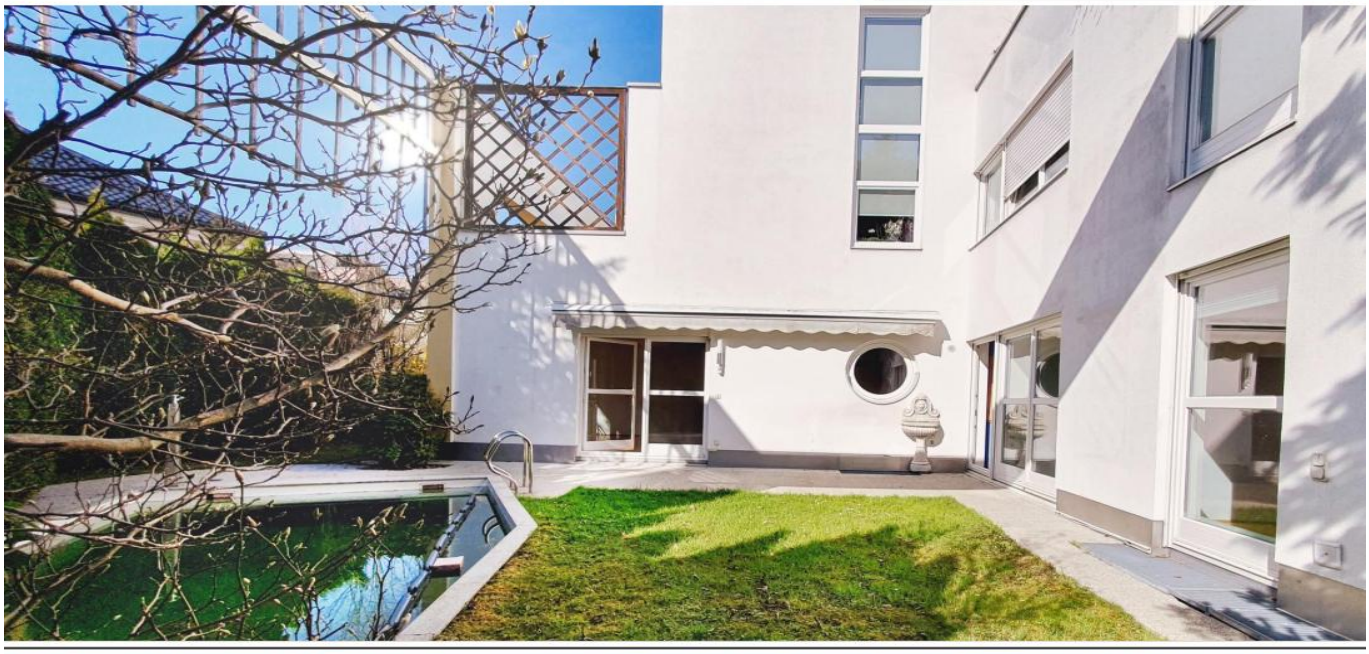
Salzburg

3,5 Zimmer-Gartenwohnung in exzellenter Stadtlage Nonntal

CODICE OGGETTO: MR2022W0112



PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 117 m² • **VANI:** 3

CODICE OGGETTO: MR2022W0112 - 5020 Salzburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: MR2022W0112 - 5020 Salzburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	MR2022W0112
Superficie netta	ca. 117 m²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 71 EUR (Affitto), 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	3 % zuzüglich 20 % Ust.
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 39 m²
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: MR2022W0112 - 5020 Salzburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

CODICE OGGETTO: MR2022W0112 - 5020 Salzburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: MR2022W0112 - 5020 Salzburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: MR2022W0112 - 5020 Salzburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: MR2022W0112 - 5020 Salzburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: MR2022W0112 - 5020 Salzburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: MR2022W0112 - 5020 Salzburg

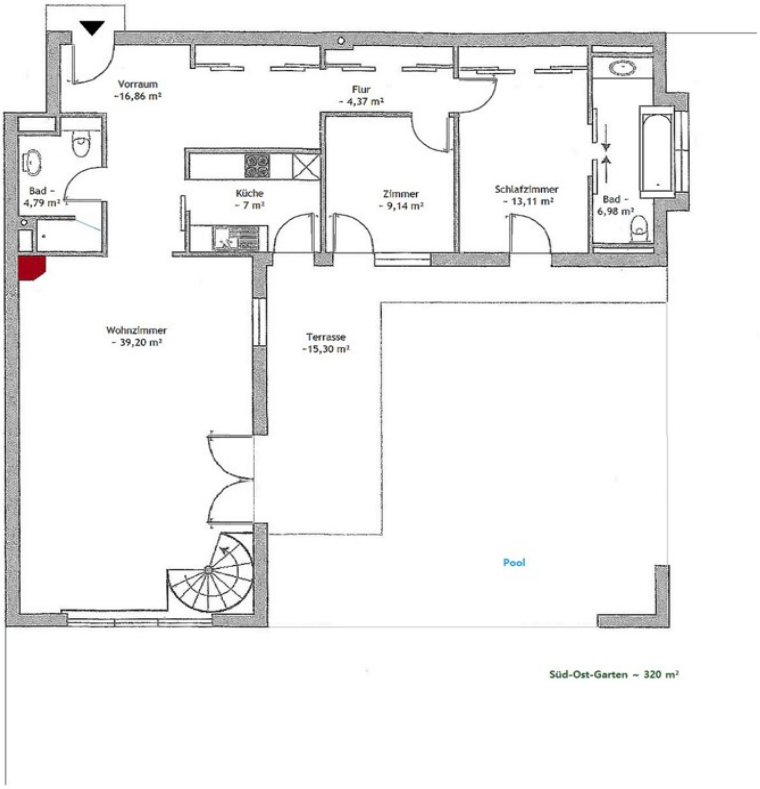
La proprietà

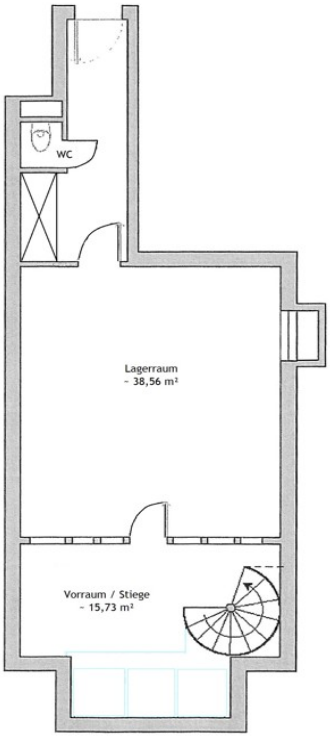
CODICE OGGETTO: MR2022W0112 - 5020 Salzburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: MR2022W0112 - 5020 Salzburg

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: MR2022W0112 - 5020 Salzburg

Una prima impressione

Allererste Sahne - Gartenglück für Stadtliebhaber 3,5 Zimmer-Wohnung in 1A-Stadlage Vermittlung in Kooperation mit Bacher Immobilien Salzburg Sie werden begeistert sein vom großen, blickgeschützten Süd-Ost-Garten, der Relax-Terrasse mitten in exzellenter Ruhelage in Nonntal. Hier erfüllt sich der Traum einer außergewöhnlichen, zentral gelegenen und sonnigen Gartenwohnung. Die Liegenschaft ist im Baurechts-Wohnungseigentum mit Laufzeit bis 12.4.2094. Wohnfläche im EG 3-Zimmer ges. 101,45 m², UG tagheller Raum 15,73 m² über Wendeltreppe zugänglich, angrenzender XL-Lagerraum, wohnlich ausgebaut 38,56 m², mit Zugang ins Stiegenhaus/Tiefgarage, Terrasse 15,30 m², XL-Garten 320,30 m², ein Tiefgaragenstellplatz im Eigentum mit 12,75 m² - Flächenangaben gemäß Nutzwertgutachten vom 14.4.1997, ein freier PKW-Stellplatz zur Miete (dzt. monatl. € 71,26) - Energieausweis: HWB 77 - fGEE 1,34 Schon beim Betreten der Wohnung begeistern die 2,7 m Raumhöhe und der großzügige Vorraum mit zwei geräumigen Garderoben/Schrankeinbauten. Das angrenzende Herzstück der Wohnung, ist das großzügige Wohn-/Esszimmer, das mit offenem Kamin punktet und an kalten Tagen behagliche Wärme spendet. Hier genießen Sie bereits den Blick in den herrlichen Garten. Vom Terrassenzugang eröffnet sich der Blick zum Pool, der für Ihr privates Badvergnügen an heißen Tagen dient. Die separate Küche erfreut nicht nur Hobbyköche beim Zubereiten leckerer Speisen und verfügt über einen weiteren praktischen Zugang zur Terrasse und Garten. Der Privatbereich: ein Schlafzimmer mit Einbauschrank und Bad en suite, das mit weiß/hellgrauen Marmorfliesen, Badewanne, Waschtisch, WC und Fenster ausgestattet ist und ein weiteres Zimmer, das als Kinder-/Gästezimmer Büro, Arbeitszimmer odgl. genutzt werden kann. Vom Vorraum ist ein weiteres Bad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC zugänglich. Der große Garten mit herrlichem Baumbestand, ist blickgeschützt und direkt an einem kleinen Bacherl gelegen. Ein kleines Paradies in dieser zentralen Innenstadtlage; hier finden Sie den idealen Platz zum Entspannung vom hektischen Treiben des Alltags. Das UG: Vom Wohnzimmer führt eine imposante Wendeltreppe ins Untergeschoß. Hier ist ein tagheller Raum situiert, der über ein Glasdach ideal belichtet wird. Ein kuscheliger Rückzugsplatz, der als Atelier nutzbar ist oder zum Lesen und Verweilen einlädt. Der angrenzende XL-Lagerraum ist durch eine Holzwand mit großen Glasfronten und Glastüre abgegrenzt und mit Parkettboden sowie Heizung wohnlich ausgestattet. Der angrenzenden Gang mit Einbauschrank und einem kleinem WC führt ins allgemeine Stiegenhaus und weiter in die Tiefgarage. Erfüllen Sie sich ein lebenswertes Wohnen mit traumhaftem Garten, Personenaufzug und Tiefgaragenstellplatz in der Premiumlage des Weltkulturerbe-Stadtteils „Inneres Nonntal“. Mit perfekter Infrastruktur, Verkehrsanbindung und nur ein paar Gehminuten ins Altstadtzentrum, bietet dieses Liegenschaft außergewöhnlichen

Wohnkomfort. Die gepflegte Wohnung steht sofort zur Verfügung und lässt sich mit geringem Aufwand in ein exklusives Wohnensemble adaptieren. Für den Outdoorpool wird eine Modernisierung empfohlen. Kaufpreis: € 850.000,- zudem der monatliche Baurechtszins dzt. € 297,- Monatliche Betriebskosten dzt. € 596,74 inklusive Heizung € 127,90, Warmwasser € 19,08 und Rücklagenansparung € 117,35 (verbrauchsabhängig)

CODICE OGGETTO: MR2022W0112 - 5020 Salzburg

Dettagli dei servizi

Parkettboden in den Wohnräumen und Vorraum sowie im gesamten UG
Duschbad mit Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC
Wannenbad mit Fenster, Waschtischverbau und WC
Küche in blau inkl. Elektrogeräten
Sichtkamin im XL-Wohnzimmer
Fernwärme - Fußbodenheizung
XL-Kellerlagerraum wohnlich ausgebaut, im Gang ein Einbauschrank und Not-WC
Gerätelagerhütte
Tiefgaragenstellplatz Nr. 49 und ein freier Stellplatz in Miete (mtl. € 71,26)
BJ 1996
Energieausweis: HWB 77 - fGEE 1,34
Baurecht - Wohnen auf Zeit auf einem fremden Grundstück
Hier wird kein Grundanteil erworben, man bezahlt nur den Gebäudeanteil und zahlt ein monatliches Nutzungsrecht fürs Grundstück (Baurechtszins).
Geregelt ist das Baurecht im Baurechtsgesetz und dem Baurechtsvertrag. Die Laufzeit wird auf eine Dauer von maximal 100 Jahre abgeschlossen und ist im Grundbuch eingetragen. Das Gebäude / Wohnung kann dabei selbst genutzt, vermietet, verschenkt oder vererbt werden. Der Baurechtsvertrag kann nicht gekündigt werden.
Der Baurechtszins ist die Gegenleistung an den Grundstückseigentümer, dass der Baurechtsnutzer auf seinem Grundstück in einem errichteten Gebäude wohnen darf. Der Baurechtsnehmer zahlt also für sein zeitlich begrenztes Grundstücks-Nutzungsrecht.
Der große Vorteil des Baurechtseigentums, sind die geringeren Anschaffungskosten.

CODICE OGGETTO: MR2022W0112 - 5020 Salzburg

Tutto sulla posizione

Der Salzburger Stadtteil Nonntal, ist einer der begehrtesten Wohnlagen in der Salzburger Innenstadt mit bester Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung; wie z.B. Busstation, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Cafe´s und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Die barocke Altstadt lädt zum Flanieren und zu den zahlreichen weltberühmten Sehenswürdigkeiten ein. Genießen Sie einen Stadtbummel mit eindrucksvollen Baudenkmälern aus mittelalterlicher und barocker Zeit. Die Festung Hohensalzburg, die Türme und Kuppeln des Doms und der vielen Kirchen, elegante Bürgerhäuser an den Plätzen sowie verwinkelte Gassen links und rechts der Salzach. Die mit dem Genius Loci Wolfgang Amadeus Mozart verbundene Musik- und Festspieltradition, gehört mit zum besonderen Flair der Stadt Salzburg. Die zahlreichen Cafe´s und Gastronomiebetriebe bieten hervorragende österreichische sowie internationale Küche. Zum Entschleunigen bietet sich ein Spaziergang an der Salzach, zur Festung Hohensalzburg, zum nahen Hans-Donnenberg-Park oder entlang der Hellbrunner Allee an - alles ist in nur knapp 10 Gehminuten erreichbar. Die "Paris Lodron Universität Salzburg" Unipark Nonntal ist in etwa 9 Minuten fußläufig und die Naturwissenschaftliche Fakultät der Universität in ca.15 Gehminuten erreichbar. Die Autobahn erreichen Sie in etwa 8 Minuten, den Salzburger Flughafen in ca.16 Minuten. Nach Wien fahren Sie ca. 3 Stunden und München ist in ca. 1 Stunde 4 Minuten erreichbar.

CODICE OGGETTO: MR2022W0112 - 5020 Salzburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katrin Kössler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com