

Salzburg – Salzburg

# Anlagetraum mit Loggia im Zentrum Salzburgs

**CODICE OGGETTO: CG017020224**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 310.000 EUR • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

CODICE OGGETTO: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	CG017020224
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	5
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	310.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	3% zzgl. 20% USt
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Classe di efficienza energetica	C
Riscaldamento	FERN		
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.06.2030		
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La proprietà



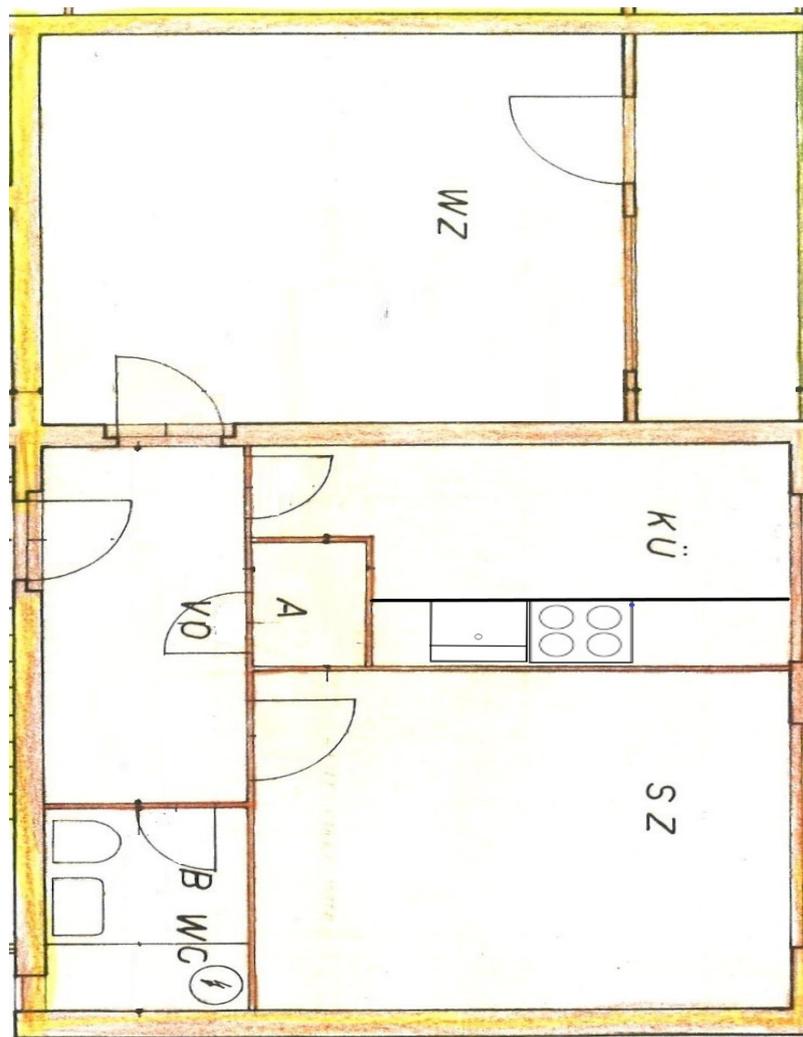
CODICE OGGETTO: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CG017020224 - 5020 Salzburg – 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: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg**

## Una prima impressione

Diese entzückende 2-Zimmer-Wohnung überzeugt auf ca. 59,94 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inklusive Loggia, durch eine hervorragende Aufteilung und ihren Top-Zustand. Der Eingangsbereich bietet mit ca 6,3 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für ein Schuhregal und eine Garderobe. Von hier aus gelangt man in alle anderen Räume der Wohnung. Das helle Wohnzimmer umfasst ca 19,18 m<sup>2</sup> und ist mit wunderschönem Rüster Parkettboden ausgestattet. Eine Eck-Couch, Fernseher und Bücherregale lassen sich hier bequem unterbringen. An die gesamte Fensterfront schließt die Loggia mit ca 5,5 m<sup>2</sup> an, bei welcher der Boden aufgeschüttet und isoliert wurde, sodass sie mit der Sitzecke eine gemütliche Erweiterung des Wohnzimmers bietet. In der lichtdurchfluteten, ca 10,3 m<sup>2</sup> großen Küche befindet sich eine erst 2022 ausgetauschte Herd-Ofen-Kombination mit Ceran-Kochfeld, eine Waschmaschine, Spülbecken und genügend Platz für einen Esstisch oder Frühstücksplatz, sowie eine Kühl-Gefrierkombination. Die Einbauküche ist von Leiner. Das Schlafzimmer besticht auf ca 15,37 m<sup>2</sup> ebenfalls mit viel Tageslicht und Platz für ein Doppelbett und Kleiderschrank und ist mit Laminatboden ausgestattet. Im Badezimmer mit ca 3,4 m<sup>2</sup> befindet sich eine Badewanne, WC und Waschbecken. Der Boiler wurde im Sommer 2023 erneuert. Die Wohnung bietet außerdem noch einen Abstellraum mit ca 1,3 m<sup>2</sup>, in dem sich Staubsauger, Wäscheständer und dergleichen praktisch einräumen lassen. Sämtliche Fenstern sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Wohnung befindet sich im 5. Stock mit gerade mal zwei anderen Parteien auf der Etage und ist auch über einen Personenaufzug erreichbar. Die Betriebskosten sind verbrauchsabhängig und belaufen sich derzeit auf € 280,00 (inkl. Bewirtschaftungskosten € 142,55, Rücklagenansparung € 52,18 und Heizkosten € 59,18) Energieausweis: HWB: 44 fGEE: 1,32

**CODICE OGGETTO: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg**

## Dettagli dei servizi

- gemütliche Loggia/Wintergarten
- Ruster-Parkett im Wohnzimmer und Wintergarten
- Ost-Ausrichtung mit Morgensonne
- elektrische Rollläden vor allen Fenstern
- zentrale Lage
- Leiner Küche
- als Anlage geeignet
- Waschmaschinenanschluss
- nur 3 Parteien auf dem Stockwerk

**CODICE OGGETTO: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg**

## Tutto sulla posizione

Hier befinden Sie sich in einer zentralen Wohngegend. Nahversorger des täglichen Bedarfs wie beispielsweise Interspar, dm, ein Bäcker, eine Bank und eine Tankstelle sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Ein Krankenhaus, die Stadtbibliothek und diverse Lokale sind ebenfalls zu Fuß in kürzester Zeit zu erreichen. Mit dem Rad gelangt man in lediglich 4 Minuten in den nächsten Park und an die Salzach, welche sich wunderbar für Spaziergänge, Radtouren eignet. Im Sommer laden die Salzach-Galerien zum Flanieren ein. Dies ist auch der schönste Fußweg in die Salzburger Altstadt. Ebenfalls für Fahrradfahrer, Spaziergänger und Jogger eignet sich die Glan, die unweit entfernt fließt. Mit der hervorragenden Busanbindung gelangt man in ca 11 Minuten zum Ferdinand-v.-Hanusch-Platz. In weniger als 20 Minuten gelangen Sie mit dem Bus zum Flughafen, in 10 Minuten mit Auto oder Taxi. Der Bahnhof liegt ebenfalls nur 10 Minuten entfernt und die nächste Autobahnauffahrt findet sich in 8 Fahrminuten. Nach Wien gelangt man in ca 2,5 Stunden, nach München in ca. 2 Stunden.

CODICE OGGETTO: CG017020224 - 5020 Salzburg – 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](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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