

Taxach-Rif – Salzburg

Sensazioni di felicità - Appartamento XL di 4 locali - Rif-Taxach

Codice oggetto: MR2025W0701



PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95,8 m² • VANI: 4

Codice oggetto: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

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

Codice oggetto: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	MR2025W0701
Superficie netta	ca. 95,8 m ²
Piano	2
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1983

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	3 % Provision vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Anno di costruzione	1983
Riscaldamento	Energia idroelettrica	secondo il certificato energetico	
Certificazione energetica valido fino a	13.04.2031		
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.		

Codice oggetto: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

La proprietà



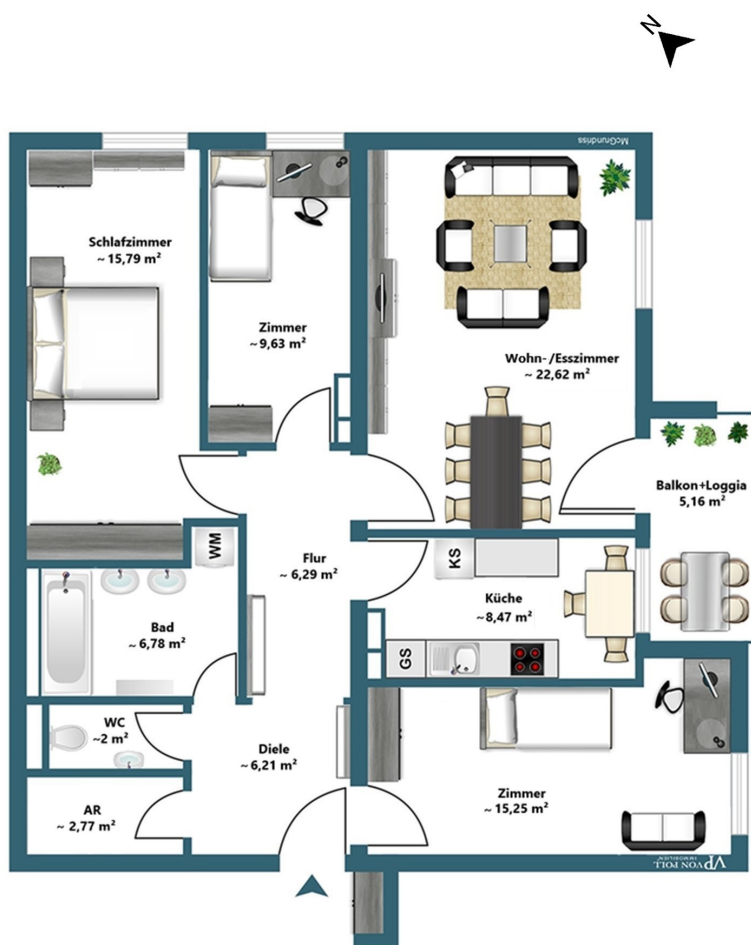
Codice oggetto: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – 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: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Una prima impressione

Pura felicità: questo appartamento XL di 4 locali in una posizione ricercata, Rif-Taxach vicino a Hallein, si trova al penultimo piano di un edificio di 12 unità. L'appartamento offre 95,80 m² di superficie abitabile, un balcone esposto a sud-est di 5,16 m² (loggia di 4 m² e balcone di 1,16 m²). Questi dati si basano sulla perizia. La proprietà comprende anche 19 posti auto sotterranei, 5 posti auto aggiuntivi in affitto e 3 posti auto per i visitatori. Questo spazioso appartamento di 4 locali vanta una planimetria ben progettata e un invitante balcone, creando un ambiente abitativo confortevole. L'edificio ben curato si trova alla fine di una strada senza uscita. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un ampio ingresso con un corridoio adiacente, da cui tutte le stanze sono accessibili separatamente. L'accogliente e spazioso soggiorno/sala da pranzo dispone di accesso diretto al balcone, perfetto per rilassarsi e distendersi. La cucina separata è completamente attrezzata e dispone di un accogliente angolo colazione. Il bagno è dotato di due lavandini, una vasca da bagno e comodi attacchi per lavatrice e asciugatrice. Il WC è separato. La camera da letto extra-large offre ampio spazio per un letto matrimoniale, armadi e una scrivania. Due ulteriori camere sono adatte per bambini, ospiti, hobby o come ufficio, offrendo ampio spazio per un arredamento personalizzato. Un pratico ripostiglio completa la disposizione completa. Un armadio a muro, ideale per riporre le scarpe, si trova direttamente all'esterno dell'appartamento. L'edificio è riscaldato da una pompa di calore ad acqua. L'appartamento dispone inoltre di riscaldamento a pavimento con controllo individuale delle stanze. Attualmente è disponibile un posto auto (canone di 10,90 € al mese). Successivamente, sarà possibile affittare un posto auto sotterraneo (canone di 27,04 € al mese) (vedi lista d'attesa). Sono disponibili altri tre posti auto per i visitatori all'interno del complesso. L'appartamento è stato sottoposto a un'ampia ristrutturazione nel 2017, che ha incluso una revisione completa dell'impianto di riscaldamento. Il tetto è stato sostituito nel 2015 e sono state installate finestre con tripli vetri e isolamento termico solare, migliorando ulteriormente il comfort abitativo. Tra i punti di forza del complesso figurano un ampio spazio verde con parco giochi, il bosco adiacente e l'accesso privato al fiume Königsseeache, ideale per nuotare, correre e passeggiare lungo l'alzaia. Anno di costruzione: 1983-1985 circa. L'appartamento sarà disponibile a partire dal 1° novembre 2025 circa.

Codice oggetto: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Dettagli dei servizi

- 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 m²
 - 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/m²a - fGEE 1,19

Codice oggetto: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Tutto sulla posizione

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 Dürrenberg, 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.

Codice oggetto: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Partner di contatto

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

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com