

Salzburg

# Exklusive 4 Zimmer Altbauwohnung in zentraler Lage

*Codice oggetto: AM-06082026*



**PREZZO D'ACQUISTO: 670.000 EUR • VANI: 4**

**Codice oggetto: AM-06082026 - 5020 Salzburg**

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

**Codice oggetto: AM-06082026 - 5020 Salzburg**

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | AM-06082026 |
| Vani                | 4           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 1949        |

|                        |                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 670.000 EUR                                              |
| Appartamento           | Piano                                                    |
| Compenso di mediazione | 3 % zuzüglich USt                                        |
| Stato dell'immobile    | completamente ristrutturato                              |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                |
| Superficie lorda       | ca. 130 m <sup>2</sup>                                   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone |

**Codice oggetto: AM-06082026 - 5020 Salzburg**

## Dati energetici

|                                         |                                                                                                   |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Certificazione energetica valido fino a | 30.04.2036                                                                                        |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                                                                               |
| Classe Energetica                       | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

**Codice oggetto: AM-06082026 - 5020 Salzburg**

## La proprietà



**Codice oggetto: AM-06082026 - 5020 Salzburg**

## La proprietà



Codice oggetto: AM-06082026 - 5020 Salzburg

## La proprietà



**Codice oggetto: AM-06082026 - 5020 Salzburg**

## La proprietà



**Codice oggetto: AM-06082026 - 5020 Salzburg**

## La proprietà



**Codice oggetto: AM-06082026 - 5020 Salzburg**

## La proprietà



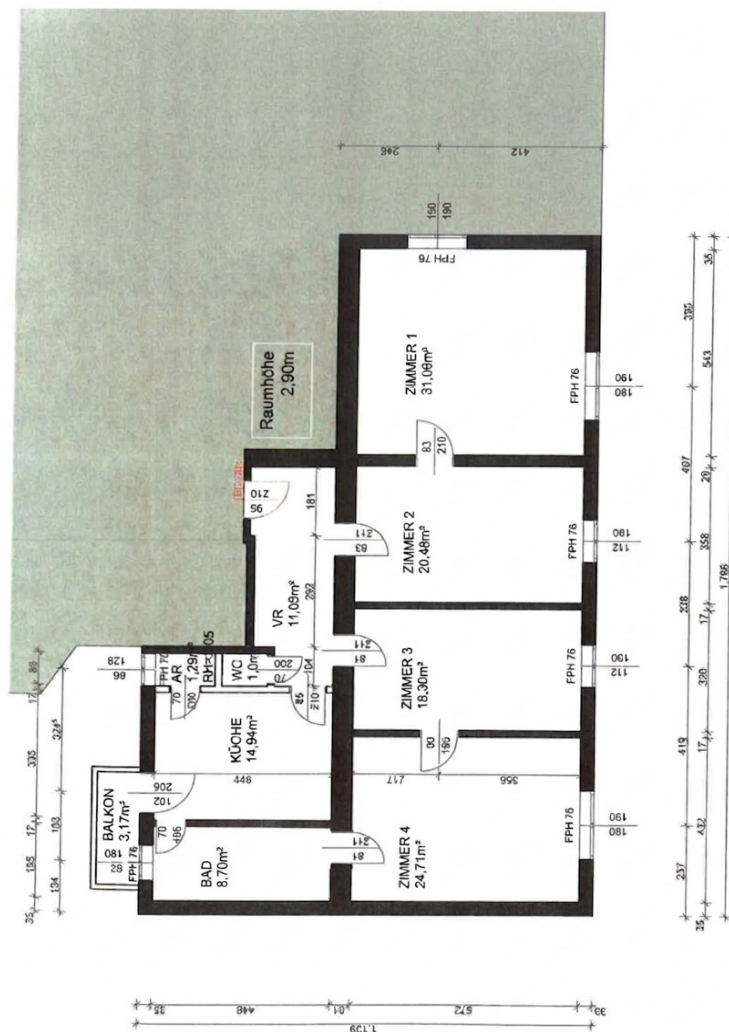
**Codice oggetto: AM-06082026 - 5020 Salzburg**

## La proprietà



**Codice oggetto: AM-06082026 - 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: AM-06082026 - 5020 Salzburg**

## Una prima impressione

- Charmantes Jahrhundertwendehaus
- Insgesamt 8 Parteien - gute Nachbarschaft
- Sehr guter Zustand (Sanierung 2015 und laufend weitere Instandhaltungsmaßnahmen)
- ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche/3,17 m<sup>2</sup> Balkon
- West/Ost/Nord-Ausrichtung
- Wunderschöne Parkettböden, neue Sanitärbereiche
- Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken - Bad mit Fenster
- 2,90 m hohe Räume und große Fenster - viel Helligkeit
- 4 großzügige gestaltete Räume (von 18 m<sup>2</sup> bis 31 m<sup>2</sup>)
- Kleiner Balkon westseitig in den Innenhof
- eigene Gastherme in Küche, individuelle Regelung von Heizung und Warmwasser
- Schöne, moderne Einbauküche vorhanden
- Allgemeiner Fahrradraum im Keller
- Dachbodenabteil mit 6 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: AM-06082026 - 5020 Salzburg**

## Tutto sulla posizione

Das Altbauhaus befindet sich am Rande Elisabeth-Vorstadt, direkt an der Grenze zum Andräviertel mit hervorragender innerstädtischen Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Salzburger Altstadt. Diese ist fußläufig in Kürze zu erreichen.

Der Salzburger Bahnhof, einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt, ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, O-Bus Stationen sind direkt vor dem Haus.

Für den täglichen Bedarf findet sich in der Umgebung eine ausgezeichnete Nahversorgung mit Geschäften, Supermärkten, Apotheken, Banken und zahlreichen weiteren Dienstleistern. Das Kieselgebäude (Einkaufszentrum) befindet sich direkt gegenüber, das Forum Einkaufszentrum ist ebenfalls rasch erreichbar.

Auch Gastronomie und kulinarische Vielfalt sind in unmittelbarer Umgebung geboten. Von gemütlichen Cafés und Frühstückslokalen bis hin zu internationalen Restaurants. Wöchentlich am Donnerstag findet im Stadtteil außerdem ein traditioneller beliebter Wochenmarkt (Schranner) statt. Händler und Bauern aus der Region verkaufen dort frische Lebensmittel, Blumen und Handwerk.

In nur 5 Minuten erreicht man zu Fuß den Mirabellgarten und das Schloß Mirabell sowie anschließend die historische Altstadt mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten, Museen, Galerien und kulturelle Einrichtungen.

Die Achse zwischen Hauptbahnhof, Mirabellplatz und Stadtzentrum soll zudem als attraktive innerstädtische Flanier- und Verbindungsachse weiterentwickelt werden.

Für Freizeit und Ausflüge ist die Lage besonders attraktiv durch die Nähe zum Hauptbahnhof - es bestehen direkte Verbindungen in die nähere Umgebung sowie zahlreichen Ausflugszielen im Salzburger Land und im benachbarten Bayern.

Die Westautobahn A1 ist über die Anschlussstellen Salzburg Mitte bzw. Salzburg Nord rasch erreichbar. Damit besteht eine gute Verbindung in Richtung Wien, Linz und München und über den Knoten Salzburg weiter auf die A10 Tauernautobahn in Richtung Süden. Die Stadtberge (Kapuzinerberg und Mönchsberg) liegen in der Nähe und laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Ebenso nahe ist die Salzach und ihre Uferbereiche und bieten sich für Spaziergänge und Radtouren an.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung, kurze Wege zur Altstadt, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sowie ein abwechslungsreiches Kunst-, Kultur - und Freizeitangebot.

**Codice oggetto: AM-06082026 - 5020 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](mailto:salzburg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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