Salzburg

# Gartenglück gesucht und gefunden - Leopoldskron

***Número da propriedade: MR2025W0403***

**PREÇO DE COMPRA:** 293.000 EUR • **ÁREA:** ca. 54,89 $m^2$ • **QUARTOS:** 2

**Número da propriedade: MR2025W0403 - 5020 Salzburg**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: MR2025W0403 - 5020 Salzburg**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | MR2025W0403 |
| Área | ca. 54,89 m² |
| Quartos | 2 |
| Quartos | 1 |
| Casas de banho | 1 |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 293.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust. |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida |

**Número da propriedade: MR2025W0403 - 5020 Salzburg**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Aquecimento | Gás |
| Certificado energético | N/A |

**Número da propriedade: MR2025W0403 - 5020 Salzburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: MR2025W0403 - 5020 Salzburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: MR2025W0403 - 5020 Salzburg**

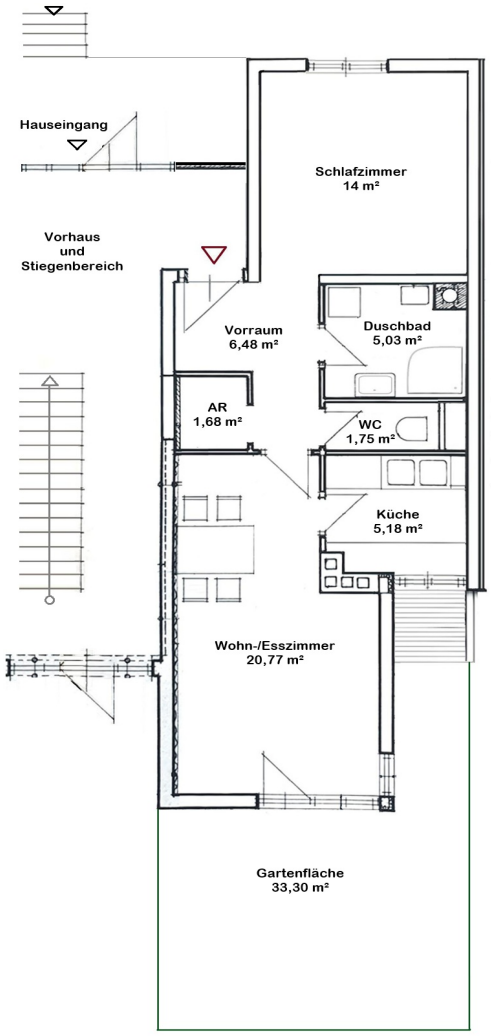
# O imóvel

**Número da propriedade: MR2025W0403 - 5020 Salzburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: MR2025W0403 - 5020 Salzburg**

# Plantas dos pisos




Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: MR2025W0403 - 5020 Salzburg**

# Uma primeira impressão

Gartenglück gesucht und hier gefunden! 2-Zimmer-Garten-Wohnung in Toplage Leopoldskron Flächen: 54,89 m² Wohnfläche, 33,30 m² Gartenfläche nach Süden ausgerichtet, ein zugeteiltes Kellerabteil ca. 8 m², allgemeine Besucherparkplätzt, Garagenplätze zur Miete (zw. € 40-80) Attraktive Erdgeschosswohnung in bevorzugter Stadtlage von Leopoldskron. Die Immobilie befindet sich in einem Wohnhaus mit 7 Wohnung (8 WE im Nachbareingang, ges. 15 WE) Die gemütliche 2 Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß bietet eine perfekte Raumaufteilung. Der zentrale Punkt dieser Immobilie ist das geräumige Wohn- und Esszimmer mit angrenzendem privaten Garten, der nach Süden ausgerichtet ist. Dieser Außenbereich schafft zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, ideal als Rückzugsort zum Genießen und Entspannen. Hier erwartet Sie ein Garten zu Ihrer persönlichen Gestaltung. Ein weiteres Highlight ist das ansprechende sanierte Badezimmer. Die hellen, dezenten Fliesen schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die praktische, ursprüngliche Küche ermöglicht effizientes Arbeiten. Eine Sanierung wird empfohlen. Ein großzügiger Vorraum bietet Platz für Ihre Garderobeneinrichtung. Der angrenzende Abstellraum sorgt für zusätzlichen Platz für Haushaltsgegenstände und anderen Utensilien. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Toilette, die zur Funktionalität der täglichen Nutzung beiträgt. Zudem ist der Wohnung ein Kellerabteil mit einer Fläche von etwa 8 m² zugeordnet, das viel Stauraum bietet. Hier finden Sie ein durchdachtes und praktisches Raumangebot, in einer sehr beliebten Stadtlage. Die Kombination aus Wohnqualität, Lage und privatem Garten macht dieses Objekt zu einer interessanten Wahl für Käufer, die Wert auf Wohnqualität legen. Die Lage in Leopoldskron überzeugt durch ein harmonisches Umfeld. Dank der sonnigen und ruhigen Umgebung lässt sich hier das städtische Leben mit dem Vorteil von Ruhe und Erholung verbinden. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, wie das nahe LEPI - Leopoldskroner Freibad - und das nahe Altstadtzentrum, steigert die Attraktivität dieser Wohnlage.

**Número da propriedade: MR2025W0403 - 5020 Salzburg**

# Detalhes do equipamento

- gepflegte Parkettböden
- cremeweiße / hellgrüne Fliesen im Bad
- eigene Gastherme im Badezimmer (Wartung der Gastherme wird empfohlen)
- Rollläden an allen Fenstern und Türen
- privater Garten mit 33,30 m² nach Süden ausgerichtet
- Küche mit Holzfronten - Sanierungsbedarf
- teilmöbliert

Betriebskosten: derzeit € 175,84 (wenig bewohnt - eine Person). Enthalten sind:
€ 29,82 Verwaltungskosten
€ 63,24 Rücklagenansparung
€ 72,54 Betriebskosten
€ 10,24 Ust.
Betriebskosten sind verbrauchsabhängig.
zuzüglich ca. € 50 Gas-Heizungskosten
GUTHABEN der Rücklagenansparung: € 115.500,- per 2.5.2025
Geplante Sanierung Holzbalkone (dzt. bekannte Kosten ca. 23.000,-) ca. Sommer 2025.
Keine weiteren bekannten Mängel beim Objekt - Angaben der Hausverwaltung Die Salzburg vom 2.5.2025.
Energieausweis: HWB 70 kWh/m²a - FGEE 1,44 - gültig bis 21.02.2032

**Número da propriedade: MR2025W0403 - 5020 Salzburg**

# Tudo sobre a localização

Leopoldskron ist ein besonders bevorzugtes Wohngebiet in der Stadt Salzburg. Leopoldskron ist im Südwesten der Stadt Salzburg gelegen und verfügt über weitläufige grüne Wiesen und Äcker. Genießen Sie hier ausgedehnte Spaziergänge und Radausflüge in die Natur. Sport und Freizeitmöglichkeiten finden Sie bei einer Wanderung auf den Mönchsberg, zur Festung, einer herrlichen Bergtour auf den nahen Untersberg oder einer Erfrischung im nahen Leopoldskroner Freibad. Zahlreiche Radweg sind im gesamten Salzburger Stadtgebiet vorhanden. Für kulturelle Angebote ist die Mozart- und Festspielstadt Salzburg besten bekannt. Das nahe gelegene, prächtige Schloss Leopoldskron begeistert nicht nur mit interessanten geschichtlichen Aspekten sondern auch mit der herrlichen Parkanlage. Der davor liegende, malerische Leopoldskroner Weiher lädt zu bezaubernden Spaziergängen ein und kann auch fischereisportlich genutzt werden. Mit Auto, Rad oder Bus sind Sie rasch im geselligen Treiben der Mozartstadt. Kulinarisch verwöhnen lassen Sie sich nach einem Einkaufsbummel in einem der zahlreichen Cafe´s oder Restaurants. Ins Altstadtzentrum fahren Sie mit dem Bus oder Rad in ca. 10 Minuten. Ein Spaziergang zu Fuß in die Altstadt ca. 30 Minuten. Zur Autobahnanbindung und zum Salzburger Mozartflughafen fahren Sie mit dem Auto ca. 12 Minuten. Nach München fahren Sie mit dem Auto ca. 1 Stunde 45 Minuten, nach Wien ca. 3. Stunden.

**Número da propriedade: MR2025W0403 - 5020 Salzburg**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Katrin Kössler

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com