

Salzburg

# Helle 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit 2 Balkonen

Objektnummer: CG020021023



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

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: CG020021023 - 5020 Salzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CG020021023 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	CG020021023	Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnfläche	ca. 56,02 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	3% zzgl 20% USt
Etage	2	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1998		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: CG020021023 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis gültig bis	13.03.2033
Befuerung	Öl

Objektnummer: CG020021023 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG020021023 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



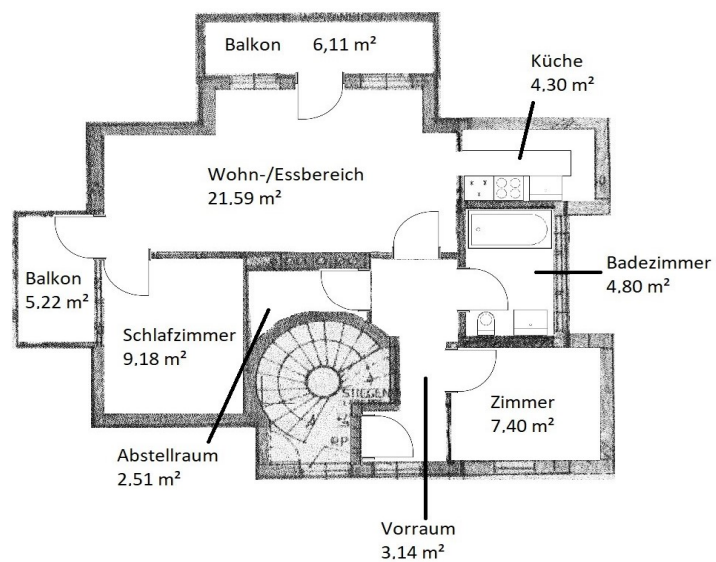
Objektnummer: CG020021023 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG020021023 - 5020 Salzburg

## Grundrisse



Dachgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: CG020021023 - 5020 Salzburg

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock (Dachgeschoss) eines ruhigen Wohnhauses mit gerade einmal fünf Parteien. Die oberste Etage hat man ganz für sich und die Wohnung umfasst 56,02 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Schon der Eingangsbereich bietet in Form eines kleinen Flurs ausreichend Platz für eine Garderobe und ein Schuhregal oder sonstige Verstaumöglichkeiten. Von hier gelangt man in das erste Zimmer, das mit seiner Dachschräge und dem Dachfenster viel Ruhe und Gemütlichkeit ausstrahlt und derzeit als Schlafzimmer dient. Gegenüber vom Schlafzimmer befindet sich der Abstellraum, der derzeit als kleiner begehbarer Schrank genutzt wird, aber ebenso gut als Stauraum oder Vorratskammer geeignet ist. Das Badezimmer, welches ebenfalls über den Eingangsbereich begehbar ist, bietet ein Waschbecken, WC, Badewanne und Fenster, sowie einen Waschmaschinenanschluss. Eine Waschmaschine könnte übernommen werden. Das Badezimmer verfügt über einen Warmwasser-Boiler, der 150 Liter umfasst und erst 2019 erneuert wurde. Am Ende des Flurs befindet sich das lichtdurchströmte, 21,59 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer. Von hier aus gelangt man auf beide Balkone - einen Nord-West-Ausrichtung, der zweite geht nach Süd-West - und in die entzückende Küche, welche mit Cerankochfeld der Marke Schott, Amica-Ofen, Kühl- und Gefrierkombination von IKEA und einem Geschirrspüler der Marke Whirlpool ausgestattet ist und auch über ein Dachfenster verfügt. Der Herd, Ofen, sämtliche Fronten und der Heizkörper in der Küche wurden vor 3 Jahren erneuert. An das Wohnzimmer angrenzend ist ein weiterer Raum, der als Schlafzimmer, Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Abgesehen vom Abstellraum, sind in allen Zimmern Fenster situiert und man hat somit den gesamten Tag über Tageslicht. Die Wohnung ist noch bis einschließlich 31.10.2023 vermietet. Die Betriebskosten sind verbrauchsabhängig und betragen derzeit € 473,47 (inkl. Frestellplatz, Heizung, Warmwasser, Betriebskosten und Instandhaltungsfond) Energieausweis: HWB: 66,40 fGEE: 1,490

Objektnummer: CG020021023 - 5020 Salzburg

## Ausstattung und Details

- den ganzen Tag Sonne
- IKEA Küche
- Vinylboden mit Holzoptik
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Waschmaschine kann übernommen werden
- 2 geräumige Balkone (einer mit Nord-West und einer mit Süd-West-Ausrichtung)
- vielseitig nutzbarer Abstellraum
- Ofen und Herd wurden 2020 erneuert
- keine Nachbarn auf dieser Etage
- nur 5 Parteien
- Frestellplatz im Kaufpreis inkludiert

**Objektnummer: CG020021023 - 5020 Salzburg**

## Alles zum Standort

Nahe am Zentrum und an den großartigen Freizeitmöglichkeiten des Salzburger Umlands, weit weg von den herkömmlichen Wohnsituationen in der Stadt. In zwölf Minuten zur linken Altstadt, in zwanzig Minuten zum Wallersee oder auf die Spitze des Gaisbergs: nichts geht über eine Lage, die die Vorteile der Stadt Salzburg und die unzähligen Freizeitmöglichkeiten ihrer Umgebung geschickt verbindet. Und nichts geht über einen Wohnort, bei dem sich das Wichtigste gleich um's Eck befindet: der Bäcker oder der Kinderspielplatz und der Kindergarten, die allesamt in kurzer Zeit zu Fuß zu erreichen sind. Hinter der kleinen Siedlung, in der sich das Gebäude befindet, laden zusätzlich ausgedehnte Grünflächen zum Spaziergehen ein. Volksschule und Supermarkt sind hingegen mit dem Auto ca. fünf Minuten entfernt. Die O-Bus Haltestelle ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine hervorragende Verbindung in die Salzburger Innenstadt. In nur wenigen Minuten Fußweg erreicht man das Samer Mösl. Ein kleines Restmoor am Rande der Siedlung Sam im Nordosten der österreichischen Stadt Salzburg. Das Gebiet ist mit einer Fläche von 8,235 ha als geschützter Landschaftsteil und im Kernbereich mit 4,91 ha als Naturdenkmal Moorwäldchen in Sam ausgewiesen. Zu den Autobahnauffahrten Eugendorf und Salzburg Nord gelangt man in ca. 10 Fahrminuten.

Objektnummer: CG020021023 - 5020 Salzburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburg

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)