

Salzburg

# Anlagetraum mit Loggia im Zentrum Salzburgs

Objektnummer: CG017020224



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

**KAUFPREIS: 310.000 EUR • ZIMMER: 2**

Objektnummer: CG017020224 - 5020 Salzburg

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

Objektnummer: CG017020224 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	CG017020224	Kaufpreis	310.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	5	Provision	3% zzgl. 20% USt
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960	Ausstattung	Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: CG017020224 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energie-Effizienzklasse	C
Wesentlicher Energieträger	FERN		
Energieausweis gültig bis	28.06.2030		
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: CG017020224 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG017020224 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: CG017020224 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG017020224 - 5020 Salzburg

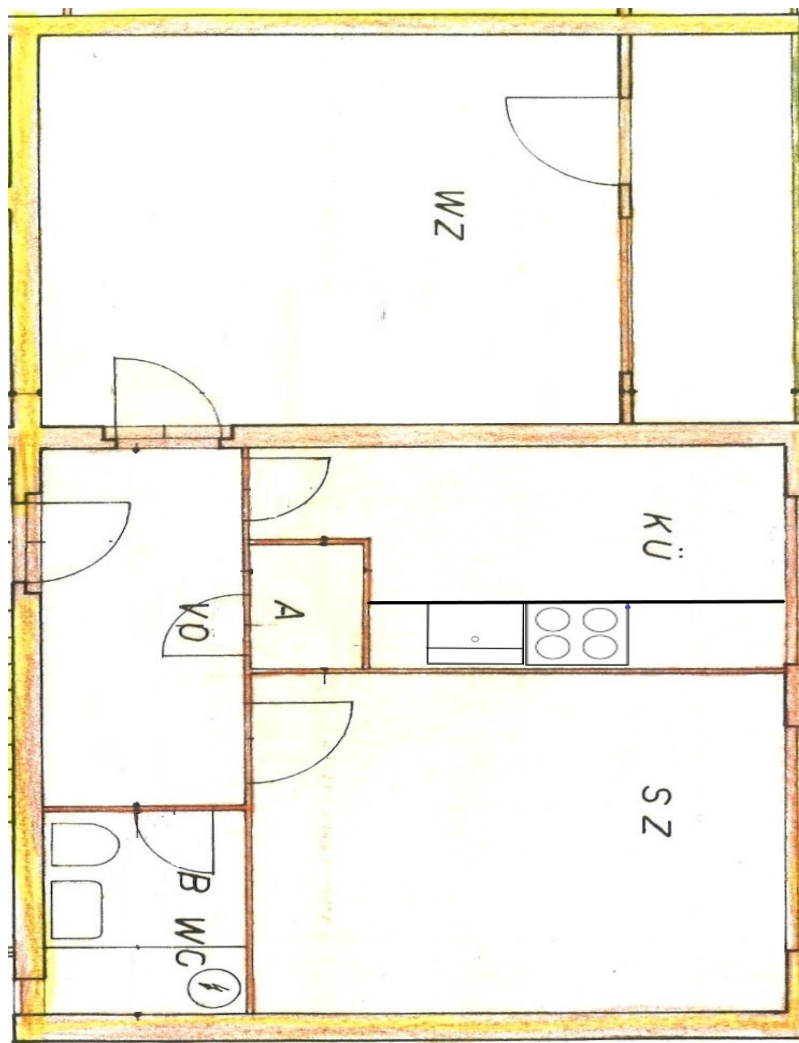
## Die Immobilie





Objektnummer: CG017020224 - 5020 Salzburg

## Grundrisse



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: CG017020224 - 5020 Salzburg

## Ein erster Eindruck

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

Objektnummer: CG017020224 - 5020 Salzburg

## Ausstattung und Details

- 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

**Objektnummer: CG017020224 - 5020 Salzburg**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: CG017020224 - 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)