

Salzburg – Salzburg

# Charmante 3-Zimmer-Stadtwohnung mit ländlichem Flair

Objektnummer: MR2024W0602



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: MR2024W0602 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

Objektnummer: MR2024W0602 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	MR2024W0602	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 65,43 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1973		

Objektnummer: MR2024W0602 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: MR2024W0602 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0602 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0602 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0602 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



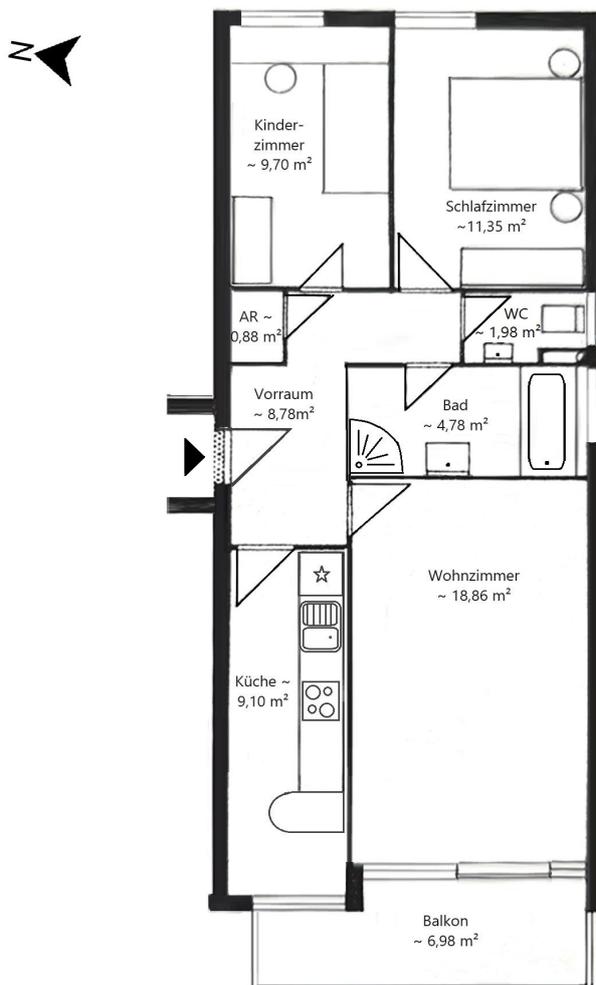
Objektnummer: MR2024W0602 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0602 - 5020 Salzburg – 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: MR2024W0602 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ein erster Eindruck

Helle Eckwohnung in der Stadt mit ländlichem Flair in Altlieferung 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 65,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 6,98 m<sup>2</sup> Westbalkon im Hochparterre, ein zugewiesenes Kellerabteil ca. 3 m<sup>2</sup> sowie allgemeine PKW-Stellflächen im Freien, 11 WE im Haus. Die helle und modernisierte Wohnung liegt in sonniger ruhiger Lage, und grenzt im Osten des Allgemeingartens an das herrliche Landschaftsschutzgebiet Brandbichl. Die nach Osten, Süden und Westen ausgerichtete Wohnung liegt in herrlicher Grün- und Ruhelage. Vom Vorraum, eingerichtet mit Garderobenschrank, sind alle Räume separat zugänglich. Das Herzstück ist das gemütliche Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, der nach Westen ausgerichtet ist. Die separate, neuwertige IKEA-Küche ist mit Induktionsherd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank ausgestattet und bietet einen kleinen Essplatz. Östlich befindet sich das kuschelige Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, welches als Kinderzimmer oder Büro, oder anders vielseitige Verwendung findet. Das taghelle Badezimmer in Weiß ist mit Dusche, Wanne, elegantem Waschtisch und Fenster sowie mit einem Anschluss für eine kleine Waschmaschine ausgestattet. Die Toilette mit Handwaschbecken und Fenster liegt separat. Der Abstellraum bietet einen praktischen Stauraum. Die Wohnung ist ausgestattet mit Rollläden an allen Fenstern und Türen (ausgenommen WC, dies ist mit Gittervorrichtung ausgeführt). Weiters sind an den Fenstern zusätzlich einbruchshemmende Beschläge montiert. Für Ihren PKW stehen allgemeine Stellplätze im Freien zur Verfügung (einer je Wohneinheit), des Weiteren ist an der Zufahrtstraße dzt. das Parken ohne Gebühr gestattet. Die Wohnung ist ideal für Paare, Jungfamilien und Singles geeignet. Erbaut: 1973 Modernisierungen: 2024 Wände weiß ausgemalt 2021 Küche, Küchenboden, alle Heizkörper erneuert, Parkettböden abgeschliffen 1993 Fenster erneuert und mit Einbruchsicherung ausgeführt Fassadendämmung Gaszentralheizung Bad und WC Fliesen und Sanitärausstattung erneuert

Objektnummer: MR2024W0602 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ausstattung und Details

- IKEA-Küche in Graugrün
- Parkettböden und Kunststoffboden in der Küche
- weiße zeitlose Badezimmerverfliesung
- Bad in Weiß mit Wanne, Dusche, Waschtisch, Fenster u. Anschluss f. kleine Waschmaschine
- Einbauschränk im Vorraum
- separates WC in Weiß mit dezenter Bordüre, Waschbecken und Fenster
- Kunststofffenster mit einbruchshemmenden Beschlägen
- Rollläden an allen Fenstern und Balkontüre (außer Fenster im WC)
- Sat-TV (Sat-Empfänger eines Nachbarn, am Dach montiert)
- zugeteiltes Kellerabteil
- ein PKW-Stellplatz im Eigentum

- Allgemeingarten

Allgemeinräume im KG:

Waschküche, Trockenraum, Fahrradabstellbereich

monatliche Betriebskosten - dzt. (3 Personen) ges. Euro 514,- beinhaltet sind:

Betriebskosten € 258,-

Heizkosten € 193,-

Rücklagenansparung € 63,-

Rücklagenansparung per 19.06.2024 -€ 70.314,87

Energieausweis: HWB 76,0 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 1,09

Objektnummer: MR2024W0602 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Alles zum Standort

Liefering ist der nordwestliche Stadtteil in Salzburg und grenzt an der Saalach an Deutschland. Der ländliche grüne Bereich rund um die Kirche ist Alt-Liefering und wird auch „das Dorf in der Stadt“ genannt. Neben der optimalen Verkehrsanbindung inklusive S-Bahn- und Autobahnanschluss, bietet Liefering ein vielfältiges Angebot für Einkauf und Freizeit: Shopping, Sport, Radfahren, ein Spaziergang oder Baden an den Salzach Seen. In herrlich sonniger Grün- und Ruhelage, angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Brandlbichl in Altliefering, befindet sich diese Liegenschaft mit der schmucken 3-Zimmer-Wohnung. In wenigen Gehminuten liegt ein öffentlicher Spielplatz. Die Salzburger Innenstadt ist mit dem Auto, Bus oder S-Bahn erreichbar. Die Autobahnauffahrten in Richtung München und in Wien sind nur wenige Minuten entfernt. Die Staatsgrenze zu Deutschland ist ebenfalls in wenigen Autominuten erreichbar. Den Salzburger Flughafen erreichen Sie in ca. 10 Minuten mit dem Auto. Beste Infrastruktur Einkaufen, Gastronomiebetriebe, Banken, Fitness, Bus etc. sind in wenigen Minuten fußläufig oder rasch mit dem Rad oder Auto erreichbar. Das Einkaufszentrum "Europark" ist in ca. 7 Autominuten erreichbar und bietet alles für den täglichen Bedarf. Die S-Bahn-Station Liefering ist in ca. 8 Gehminuten, die nächste Bushaltestelle "Lieferinger Spitz" in ca. 6 Gehminuten erreichbar. Mehrere Kindergärten, Krabbelgruppen, zwei Volksschulen und zwei Mittelschulen sind im Stadtteil Liefering vorhanden. Z.B: Die Grundschule VS Liefering I ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Mittelschule Liefering liegt ca. 20 Minuten per Bus oder ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt. Ein Privatgymnasium ist zu Fuß in 20 Minuten mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar. Weitere Gymnasien im Stadtzentrum sind mit dem Rad, Bus oder S-Bahn erreichbar. Der praktischer Arzt, Dr. Riedler ist in ca. 5 Minuten fußläufig und die Apotheke "Zum Heiligen Petrus" in ca. 9 Minuten zu Fuß erreichbar. Wien erreichen Sie in 3 Stunden und München in ca. 1 Stunde 50 Minuten mit dem Auto.

Objektnummer: MR2024W0602 - 5020 Salzburg – 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)