

Salzburg – Salzburg

# Kernsanierte 2 Zimmer-Wohnung in Top-Lage

Objektnummer: CG010030924



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

MIETPREIS: 1.230 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 41,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

Objektnummer: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	CG010030924	Mietpreis	1.230 EUR
Wohnfläche	ca. 41,7 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Bauweise	Massiv
Etage	1	Ausstattung	Einbauküche
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Objektnummer: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG010030924 - 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: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ein erster Eindruck

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet auf 41,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause. Das Gebäude wurde 2023 kernsaniert und verfügt auf Grund des Erhaltungsgebotes über Kastenfenster, die für besonderen Charme sorgen. Wohn- und Schlafbereich sind mit hochwertigem Eichenholzparkett ausgelegt, das in Kombination mit der Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgt. Das Schlafzimmer ist nach Norden ausgerichtet und sorgt für einen erholsamen und ruhigen Schlaf. Der Wohn- und Essbereich beeindruckt durch einen gemütlichen Erker, der viel Tageslicht hereinlässt und den Raum optisch erweitert. Hier befindet sich auch die hochwertige Einbauküche der Marke Nolte, welche mit Siemens und Liebherr-Elektroprodukten ausgestattet ist und über eine Kühl- und Gefrierkombination, einen Geschirrspüler, sowie Ceran Kochfeld und Ofen verfügt. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Abstellraum innerhalb der Wohnung. Das grau geflieste, moderne Badezimmer ist mit einer Dusche, WC, Waschbecken und einem praktischen Handtuchtrockner ausgestattet. Ein weiteres Highlight ist das große, gemauerte Kellerabteil, das mit ca. 16,75 m<sup>2</sup> genügend Platz bietet. Ein Frestellplatz für Ihr Fahrzeug ist ebenfalls im Mietpreis inbegriffen und verfügt über eine Ladestation für E-Autos. Ein weiterer Pluspunkt ist die Luftwärmepumpe, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch besonders effizient ist. Diese Wohnung eignet sich perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität und Komfort legen! Betriebskosten sind verbrauchsabhängig und belaufen sich nach Angaben der Eigentümer bei zwei Personen voraussichtlich auf ca. € 190,00, inkl. Müllabfuhr, Strom für Stiegenhaus, Hausversicherung, Grundsteuer, Wasser und Kanal. Energieausweis: HWB: 261 fGEE: 2,30

Objektnummer: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ausstattung und Details

- Erstbezug nach Kernsanierung
- kernsanieret 2023
- Fußbodenheizung
- großer Kellerraum
- Luftwärmepumpe
- geringe Betriebskosten
- Eichenparkettböden
- Frestellplatz inkludiert

Objektnummer: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Alles zum Standort

Im grünen und zentralen Maxglan stehen keine Wünsche offen. Dieser Stadtteil ist an Vielfältigkeit kaum zu übertreffen. Diverse Grünflächen und Spielplätze bieten Erholung für Jung und Alt, eine Auswahl an Restaurants werden geboten, ruhige Seitenstraßen und die nahegelegene Glan laden zum Spaziergehen, Radfahren und Inlineskaten ein und man profitiert von der hervorragenden Infrastruktur. Nahversorger wie Supermärkte, Bank, Apotheke und Bäcker sowie ein Fitnesscenter lassen sich in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichen. Zum Einkaufszentrum Europark gelangt man entweder mit dem Auto oder Rad in ca. 6-7 Minuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in einer knappen viertel Stunde. Hier befinden sich sämtliche Kleidungsgeschäfte, verschiedene Cafés und Restaurants, IKEA und weitere Nahversorger wie dm und Interspar. Diverse Lokale im fußläufigen Umfeld bieten Abwechslung und kulinarische Vielfältigkeit. In die Altstadt gelangt man mit dem Rad entspannt in ca 8 Minuten, an die Salzach in ca 7 Minuten.

Objektnummer: CG010030924 - 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)