

Salzburg – Salzburg

# Living on top - Edle 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Objektnummer: CG003160324



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

**KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116,86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: CG003160324 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

Objektnummer: CG003160324 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	CG003160324	Kaufpreis	899.000 EUR
Wohnfläche	ca. 116,86 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	3% zzgl 20% MwSt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche
Baujahr	2006		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage		

Objektnummer: CG003160324 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme



Objektnummer: CG003160324 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: CG003160324 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG003160324 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: CG003160324 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie





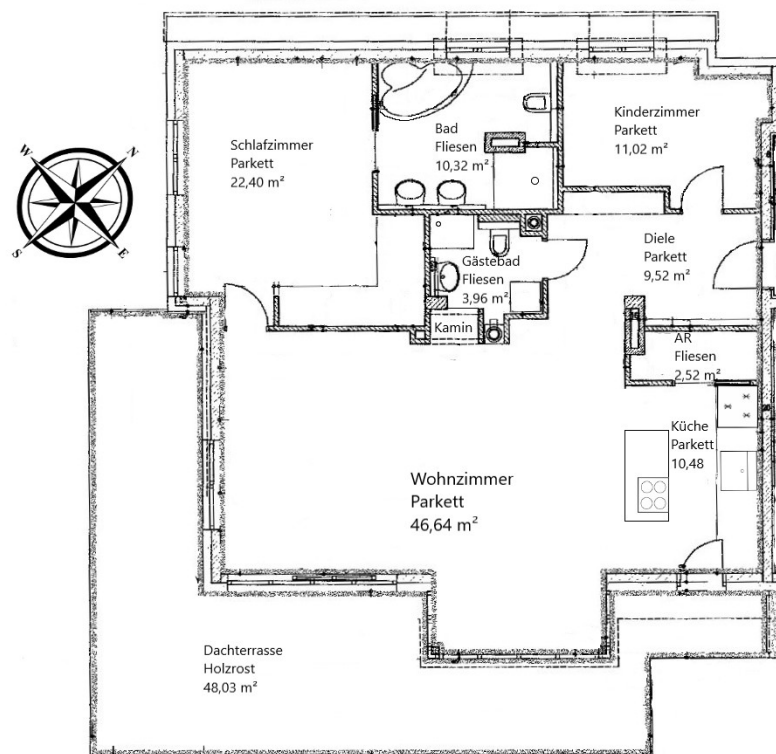
Objektnummer: CG003160324 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG003160324 - 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: CG003160324 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflutete, 116,86 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung verbindet ein warmes, heimeliges Gefühl mit einem modernen Lifestyle. Mit dem Lift gelangt man direkt vor die Wohnungstür der im 2. Stock des Mehrparteienhauses gelegenen Wohneinheit. Schon die 9,52 m<sup>2</sup> große Diele besticht durch einen geräumigen Einbauschränk, der viel Stauraum für Mäntel, Schuhe, Winterkleidung und dergleichen bietet, sowie durch über vier Meter Raumhöhe. Nach rechts gelangt man in einen Raum mit 11,02 m<sup>2</sup>, der sich als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer ideal einrichten lässt und ebenfalls über einen maßgefertigten Einbauschränk verfügt. Gegenüber von der Wohnungseingangstür befindet sich das geflieste Duschbadzimmer mit Waschmaschinenanschluss, WC und Waschbecken auf 3,96 m<sup>2</sup>. Von der Diele aus nach links kommt man in das großzügige, offene Wohnzimmer, das mit Akazienparkett ausgelegt ist und 46,64 m<sup>2</sup> umfasst. Hier befinden sich nicht nur ein Kamin, eine ausfahrbare Leinwand und ein 4K-Beamer für das perfekt Heimkino-Erlebnis, sondern auch der Zugang zu der wunderschönen Dachterrasse durch die atemberaubende Fensterfront. Ebenfalls im Wohnbereich ist die offene Einbauküche mit 10,48 m<sup>2</sup> situiert, welche mit hochwertigen Gaggenau Elektrogeräten ausgestattet ist. Sie verfügt über einen Abstellraum, eine eingebaute Kaffeemaschine der Marke Bosch, eine Kühl- und Gefrierkombination, Spülbecken, Cerankochfeld und Dunstabzug. Dank der Süd-Ost Ausrichtung genießen Sie hier den gesamten Morgen bis hin zum frühen Nachmittag die Sonnenstrahlen. Die 48,03 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet ausreichend Platz für Terrassenmöbel und verfügt über eine elektrische Markise. Es befinden sich vor sämtlichen Fenstern elektrische Jalousien, die neben den Lichtschaltern gesteuert werden. Am Ende des weitläufigen Wohnzimmers gelangt man in das Schlafzimmer. Mit 22,40 m<sup>2</sup> bietet es genügend Platz für ein großes Doppelbett und ist bereits mit deckenhohen Einbauschränken ausgestattet. Direkt im Anschluss befindet sich das 10,32 m<sup>2</sup> große Badezimmer. Es bietet eine breite Regendusche, Doppelwaschbecken, WC, Handtuchtrockner und eine großzügige Eckbadewanne, von der aus man entspannt einen im Badezimmer angebrachten Fernseher bedienen kann. Die Wohnung verfügt über eine Klimaanlage der Firma Hasenbichler und es sind sowohl ein Tiefgaragenstellplatz, als auch ein Außenstellplatz im Kaufpreis inkludiert. Die Betriebskosten sind verbrauchsabhängig und belaufen sich derzeit auf € 605,67 inklusive Rücklage, Heizkosten, Warmwasser und Kanal. Betriebskosten Tiefgarage: € 19,80 Betriebskosten Freistellplatz: € 6,60 Energieausweis: HWB 39, fGEE 0,90



Objektnummer: CG003160324 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ausstattung und Details

- Akazien-Parkettböden
- Fensterfront mit Morgensonne
- Tiefgaragen- und Frestellplatz inkludiert
- 48,03 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Süd-Ost Ausrichtung
- Hasenbichler Klimaanlage
- maßgefertigte Einbauschränke
- Kamin
- vollausgestattete Küche mit Geräten der Marke Gaggenau
- Raumhöhe von teilweise über 4 Metern

Objektnummer: CG003160324 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Alles zum Standort

Die moderne Wohnanlage mit 10 Parteien befindet sich in Alt-Liefering, einer ruhigen Wohngegend am Stadtrand von Salzburg, mit hervorragender Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Bank, Post, Bäcker, Drogerie, Apotheke und Supermärkte) lassen sich im Einkaufszentrum Europark finden, welches nur wenige Minuten zu Fuß entfernt ist und neben dem sich auch das Einrichtungshaus IKEA befindet. Im Europark hat man außerdem eine gute Auswahl an diversen Lokalen und Cafés. Kaum 2 Minuten Fußweg entfernt ist auch der Fischerwirt, der zu den Top Lokalen der Stadt zählt. Ebenfalls fußläufig erreichbar sind öffentliche Verkehrsmittel wie O-Bus und S-Bahn, mit denen man in kurzer Zeit die Salzburger Innenstadt erreichen kann. Die Autobahnauffahrt ist nur wenige Minuten entfernt. Durch die gute Infrastruktur ist man in knapp drei Stunden in Wien und in zwei in München.

Objektnummer: CG003160324 - 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)