

Salzburg – Salzburg

# Herrliche Aussichten - 4 Zimmer-Wohnung, Josefiau

Objektnummer: MR2024W1001



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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

Objektnummer: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	MR2024W1001	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	3 % vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1962		
Stellplatz	1 x Garage, 120 EUR (Miete)		

Objektnummer: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme



Objektnummer: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



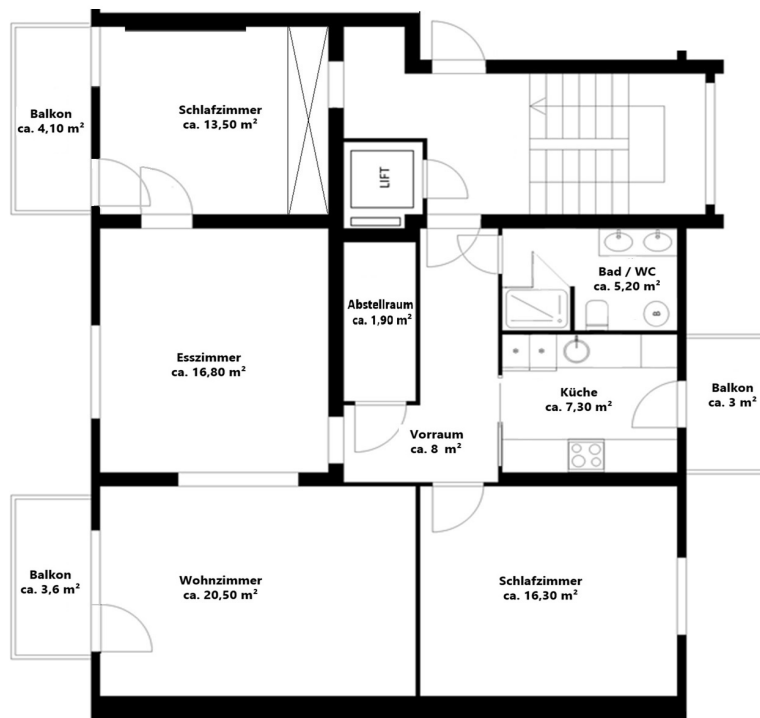
Objektnummer: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W1001 - 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: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ein erster Eindruck

4-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock mit herrlicher Aussichten auf 3 Balkonen, Salzburg Süd, Josefiu Sie werden begeistert sein von der schicken 4-Zimmer-Wohnung mit außergewöhnlichem Raumprogramm in beliebter, ruhiger Stadtlage Josefiu. Das ideale Wohnensemble für 3 (4) Personen sowie beste Infrastruktur und Busanbindung in kurzer Gehdistanz. Flächen: 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche 3 Balkonen ca. 3,6 m<sup>2</sup>, 4,1 m<sup>2</sup> und 3 m<sup>2</sup> 1 zugeteiltes Kellerabteil, allgemeiner Garten, allgemeine PKW Stellplätze 1 Einzelgarage ca. 21,5 m<sup>2</sup> zur Miete (monatl. Euro 120,- inkl. Betriebskosten) Der praktische Personenlift führt Sie in die 4. Etage und weiter in den geräumigen Vorraum. Von hier ist die elegante DAN-Küche, die mit Marken-Elektrogeräten und XL-Kühl- und Gefrierschrank ausgestattet ist, zugänglich. Ein Highlight ist der angrenzende Ostbalkon, der an schönen Tagen als Frühstücksplatz dient. Herzstück ist das helle XL-Esszimmer, mit stattlichem Bereich für einen großen Essplatz und somit der ideal Platz fürs gesellige Beisammensein mit Familie und Freunden. Das angrenzende, offene Wohnzimmer bietet viel Fläche für Ihre Möbel und eine große Couch; Ihr Rückzugsplatz zum Entspannen vom hektischen Treiben des Alltags. Der davorliegende West-Balkon eröffnet den herrlichen Weitblick, der vom Tennengebirge, Untersberg, Staufen bis hin zur Festung Hohen Salzburg und Kapuzinerberg, eine wunderbare, nicht alltägliche Genussaussicht gewährt. Vom Esszimmer ist das Schlafzimmer zugänglich, das zum XL-Kleiderschrank den Platz für ein großes Doppelbett bietet. Der angrenzende 3. Balkon ist ein feiner Außenbereich, mit weiterem unübertrefflichen Ausblick auf die Salzburger Berge. Ein weiteres, geräumiges Zimmer ist vom Vorraum aus zugänglich und kann als Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer odgl. genutzt werden. Das helle Bad mit Dusche, Doppelwaschtisch, Handtuchrockner, Toilette, Waschmaschinenanschluss, Warmwasserboiler und Fenster, bietet alles für einen guten Start in den neuen Tag. Vom Vorraum ist zudem der praktische Abstellraum mit Regal, Sicherungskasten und Regler für die Fußbodenheizung, die im Vorraum, Bad und Küche eingebaut ist. Genießen Sie hier eine moderne helle Wohnung mit nahem Naturgebiet an der Salzach und bester Infrastruktur an der Alpenstraße. Die Liegenschaft wird ohne bewegliches Mobiliar (inkl. fix montierte Schränke i. Kinderzimmer un. Schlafzimmer) leer verkauft. Die im Exposé integrierten Fotos mit Einrichtungsgegenständen sind Möblierungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten.



Objektnummer: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ausstattung und Details

- Innenraumsanierung zwischen 2014 und 2019
  - elegante DAN-Küche in Creme, Hochglanz
  - Eichendielenböden
  - neue Heizkörper
  - Fußbodenheizung in Vorraum, Bad und Küche
  - Bad m. Fenster, Doppelwaschtisch, Dusche, Handtuchrockner, WM-Anschl., WC u. Boiler
  - 3 Aussichtsbalkone: Blick zur Festung, Staufen, Untersberg, Tennengebirge, Kapuziner- u. Gaisberg
  - Allgemeine Waschküche im Nebenhaus
  - Geräumige Einzelgarage m. elektrischem Rolltor, monatl. Miete € 120,- inkl. Betriebskosten
- Betriebskosten Wohnung: derzeit € 431,96 (zuletzt 3 Personen) - € 431,96 inklusive:
- € 95,39 Rücklage allgemein
  - € 136,50 Betriebskosten (zzgl. 10% Ust.)
  - € 96,48 Heizkosten (zzgl. 20 % Ust.)
  - € 31,80 Kanal (zzgl. 10% Ust.)
  - € 32,42 Verwaltungshonorar (zzgl. 10% Ust.)
  - € 39,70 gesamte Ust.
- Rücklagenansparung - Stand per 07.10.2024 beträgt € 281.714,10  
Energieausweis: HWH 59 kWh/a - fGEE 1,67 gültig bis 25.03.2030

Objektnummer: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Alles zum Standort

Josefiau – ein beliebter Stadtteil im Süden der Stadt Salzburg, der am westlichen Salzachufer liegt. Hier finden Sie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Restaurants, gute Schulen und Kindergärten und Natur-/Auengebiet an der Salzach. Die herrliche Wald- und Auenlandschaft an der Salzach bietet viele Freizeitmöglichkeiten, wie Spazieren gehen, Rad fahren bis nach Hallein an der Salzach entlang, Laufen. Mit Auto oder Bus sind Sie in wenigen Minuten im Altstadtzentrum. Ein herrlicher Geh- und Radweg entlang der Salzach bis in die Altstadt. Beste Infrastruktur im nahen Umfeld wie z.B. Möbelgeschäft, Shopping-Arena, MediaMarkt, Postamt, Fitness Studio, Autohäuser, Banken, Ärzte, Apotheken etc. Weiters ist die die Paris Lodron Universität Salzburg sowie Natur- und Lebenswissenschaftliche Fakultät rasch erreichbar. Ca. 5 Minuten ist die Autobahnanbindung Salzburg Süd entfernt. Der Salzburger Mozartflughafen ist in ca. 18 Minuten über die Autobahn erreichbar. Mit dem Auto in ca. 1,5 Stunden in München und nach Wien fahren Sie ca. 3 Stunden.

Objektnummer: MR2024W1001 - 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)