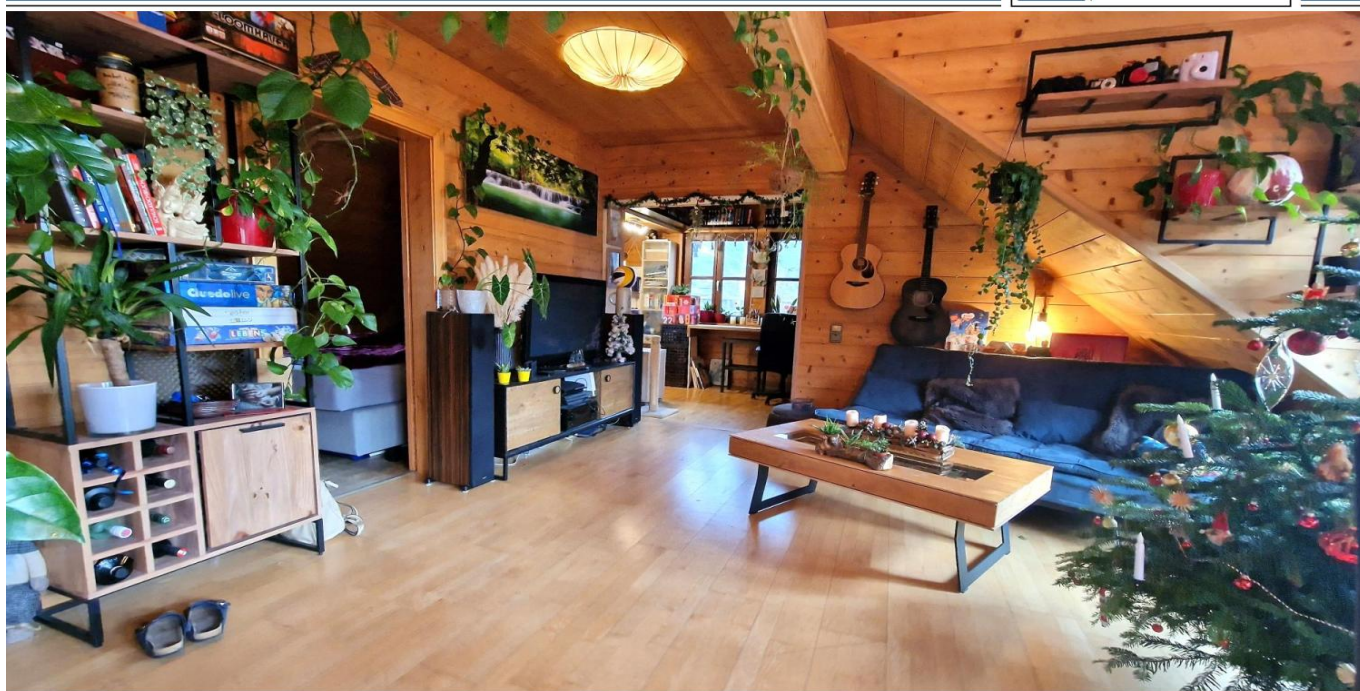


Elsbethen – Salzburg

# Gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: CG014101224



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

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

Objektnummer: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	CG014101224	Kaufpreis	349.000 EUR
Etage	1	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	2.5	Provision	3% zzgl 20% MwSt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Baujahr	2015	Ausstattung	Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme

Objektnummer: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

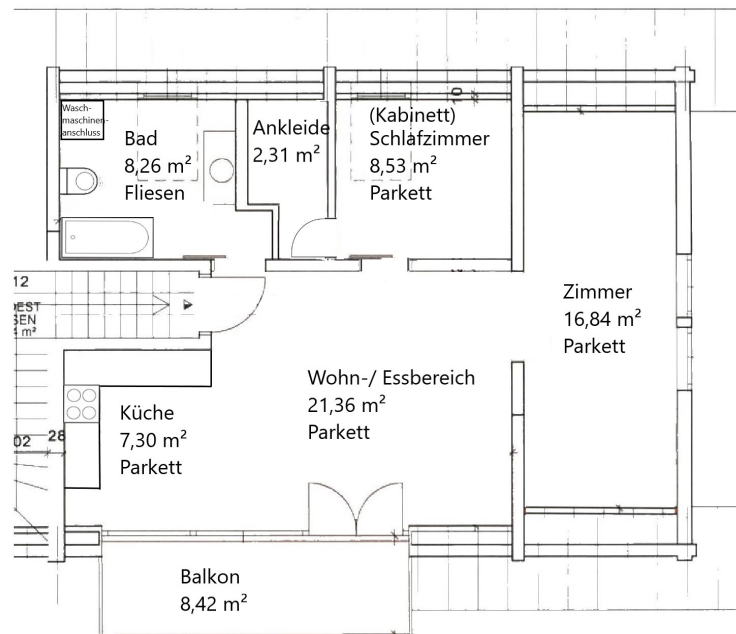
## Die Immobilie





Objektnummer: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 64,6 m<sup>2</sup> besticht durch eine gelungene Mischung aus modernen und natürlichen Elementen und befindet sich im ersten Stock eines Wohnhauses mit lediglich 4 Parteien. Das neu sanierte Badezimmer verfügt über ein elegantes Natursteinwaschbecken, Marmorfliesen und eine Badewanne sowie Tageslicht, das eine angenehme Atmosphäre schafft. Das Bad wurde im Jahr 2023 saniert. Das Wohn- und Esszimmer überzeugt durch viel Tageslicht. Dank der offenen Vito-Einbauküche gibt es genügend Platz für einen großen Esstisch im Essbereich für eine gesellige Atmosphäre und eine gemütliche Sitzecke im Wohnbereich. Die Küche ist mit einem Ofen und Cerankochfeld der Marke ElektroBregenz sowie einer Bosch Spülmaschine, einem Waschbecken und einem Kühlschrank ausgestattet. Vom Wohnbereich aus gelangt man in einen offenen, zusätzlichen Bereich, der sich ideal als Arbeitszimmer oder für individuelle Nutzung, wie Atelier oder Leseraum eignet. Die Holzvertäfelung in sowohl Wohnzimmer und Arbeitsbereich als auch im Schlafzimmer sorgt für eine warme und einladende Ausstrahlung und schafft ein wohliges zu Hause. Da sich die Wohnung im Dachgeschoss befindet, machen die Dachschrägen die gesamte Wohnung noch gemütlicher. Vom Wohn- und Essbereich aus betreten Sie den 8 m<sup>2</sup> großen Balkon, von welchem aus Sie einen herrlichen Bergblick genießen, der die Wohnung zu einem perfekten Rückzugsort macht. Ideal für alle, die eine stilvolle und gemütliche Wohnung in ruhiger Lage suchen. Zu der Wohnung gehören zwei Frestellplätze direkt vor dem Haus, die im Kaufpreis inkludiert sind. Die Betriebskosten sind verbrauchabhängig und belaufen sich derzeit auf: € 278,84 für die Wohnung (inkl. Heizkosten € 68,17; Wasser und Kanal € 21,47 und Rücklage € 72,49) € 23,57 für die Parkplätze Der Energieausweis wird nachgereicht.

Objektnummer: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

## Ausstattung und Details

- 8 m<sup>2</sup> großer Balkon
- Bergblick
- warme Ausstrahlung durch Holzvertäfelung
- Badezimmer 2023 saniert
- Badewanne mit Regenduschkopf
- Natursteinwaschbecken
- Vito-Einbauküche
- Parkettböden in den Wohnräumen
- 2 Freistellplätze inkludiert
- nur 4 Parteien im Haus
- Rücklage € 16.328 per Dezember 2024

Objektnummer: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

## Alles zum Standort

Die Umgebung im südlichen Elsbethen zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Wohngegend aus, die von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt ist. Diese ländliche Atmosphäre bietet eine hohe Lebensqualität, während die Nähe zur Stadt Salzburg eine ausgezeichnete Anbindung an städtische Infrastruktur ermöglicht. Die örtliche Infrastruktur ist gut ausgebaut. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote, die bequem erreichbar sind. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut angebunden, mit mehreren Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, die eine direkte Verbindung zum Salzburger Stadtzentrum, Hauptbahnhof und zu anderen wichtigen Zielen in der Umgebung bieten. Zusätzlich zur hervorragenden Busanbindung befindet sich auch eine S-Bahn-Station in fußläufiger Nähe, die eine einfache Verbindung nach beispielsweise Hallein oder zum Europark bietet. Zum Genießen, Spazieren und Wandern bieten sich hier die Glaserbachklamm und die Trockenen Klamm an, die sich besonders im Sommer für einen Ausflug lohnen. Für sportliche Aktivitäten und Erholung gibt es zahlreiche Wander- und Radwege entlang der Salzach, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren einladen. Zudem ist die Anbindung an die nahegelegene Bundesstraße und die Autobahn hervorragend, was eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtgebiets und der umliegenden Regionen ermöglicht.

Objektnummer: CG014101224 - 5061 Elsbethen – 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)