

Salzburg – Salzburg

# Schmuckstück - 3 Zimmer-Wohnung + Tiefgaragenstellpl. - Itzling

Objektnummer: MR2025W0101



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

**KAUFPREIS: 373.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

Objektnummer: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	MR2025W0101	Kaufpreis	373.000 EUR
Wohnfläche	ca. 60,89 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	3 % Vermittlungsprovision zuzügl. 20 % Ust.
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1999		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Baujahr laut	1999
Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	
Energieausweis gültig bis	05.03.2029		
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

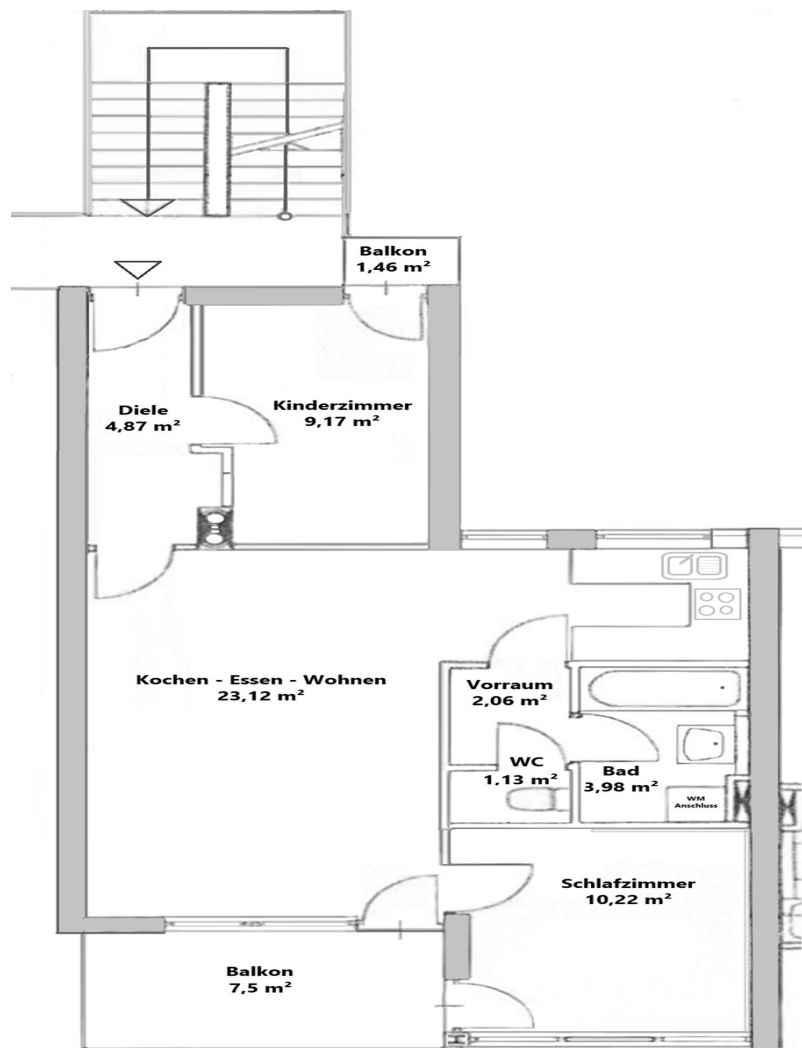
## Die Immobilie





Objektnummer: MR2025W0101 - 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: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ein erster Eindruck

Schicke 3 Zimmerwohnung im 1. OG. mit 2 Balkonen, privatem Kellerabteil und einem Tiefgaragenstellplatz im Eigentum, Allgemeingarten und Spielplatz. Flächen: 60, 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Süd-Westbalkon 7,50 m<sup>2</sup> Nord-Ostbalkon 1,46 m<sup>2</sup>, Kellerabteil 2,71 m<sup>2</sup>, Tiefgaragenstellplatz 13,29 m<sup>2</sup> (Flächen gemäß Nutzwertgutachten). Schick präsentiert sich die helle 3 Zimmer-Wohnung und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die sich perfekt für junge Paare und Kleinfamilien eignet. Das großzügige und helle Wohn-/Esszimmer bietet viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und bietet einen Zugang zum angrenzenden Südwest-Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Der Wohnbereich ist mit Parkettboden ausgestattet und verleiht eine gemütliche und einladende Atmosphäre. Diele und Vorraum sind mit hellen Fliesen ausgestattet, die durch ihre pflegeleichte Beschaffenheit überzeugen. Die offene EWE-Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und bietet beste Voraussetzungen für die Zubereitung Ihrer Speisen. Bestens gepflegt sind Geschirrspüler, Ceranfeld, Kühlschrank und Spüle. Das helle Schlafzimmer mit praktischer Klimaanlage, bietet einen weiteren Zugang zum Süd-Westbalkon. Das kuschelige Kinderzimmer ist erstklassig belichtet und verfügt über einen eigenen kleinen Balkon. Über den kleinen Vorraum ist das Wannenbad zugänglich, das mit zeitlosen Fliesen in weiß samt hellgrauer Marmorierung und eleganten Bordüren ausgeführt ist. Im Badezimmer ist ein Waschmaschinenanschluss eingebaut. Die bestehende Waschmaschine kann auf Wunsch übernommen werden. Weiters ist vom Vorraum die separate Toilette zugänglich und ebenfalls stilvoll gefliest. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine zentrale Fernwärmeheizung und sorgt für angenehme Wärmeverteilung und Effizienz. Der attraktive Gesamtzustand der Immobilie sowie die gut konzipierte Raumaufteilung, machen sie zu einer erstklassigen Wahl für unterschiedliche Lebenslagen. Sie vereint Zweckmäßigkeit und Komfort und bietet eine solide Grundlage für ein behagliches Wohnumfeld. Das Wohnhaus wurde in moderner Bauweise 1999 errichtet.

Objektnummer: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ausstattung und Details

- 3 Zimmer-Wohnung mit eigenem Haus-/Wohnungseingang im 1. OG (ohne Lift)
- Offenes Kochen-Essen-Wohnen
- EWE-Küche in Hellgrau
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Außenjalousien in den Wohnräumen (im Wohnzimmer elektrisch)
- Geräumiger Südwest-Balkon und kleiner Nord-Ostbalkon ausgeführt mit Klinker
- Markise am Südwest-Balkon
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Wannenbad mit weiß-hellgrau-marmorierten Fliesen und eleganter Bordüre
- Waschmaschinenanschluss im Bad (bestehende WM kann übernommen werden)
- Separate Toilette
- Helle Fliesen in Diele und Vorraum
- Kuscheliges Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Helles Kinderzimmer mit zweitem Balkon
- Privates Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz im Eigentum

### Allgemeinräume:

- zwei kleine Waschräume je mit Waschmaschine und Wäschetrockner
- 3 Trockenbereiche neben den Waschräumen
- Allgemeingarten samt Spielgeräten und Gartenbänke zum Verweilen

Betriebskosten dzt. ges.: € 315,- inklusive

€ 150,48 Bewirtschaftungskosten

€ 63,56 Rücklagenansparung

€ 37,32 Heizkosten

€ 37,39 Warmwasserkosten

€ 26,25 ges. Ust

Guthaben der Rücklagenansparung per 14.1.2025 € 53.491,-

Energieausweis - gültig bis 5.3.2029 - HWB 50 kWh/a - fGEE 0,95

Objektnummer: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Alles zum Standort

Itzling befindet sich in zentraler, nördlicher Lage der Stadt Salzburg und bietet beste Infrastruktur, Bus-, Bahn- und Autobahnanbindung, zudem sind auf kurzem Wege Grün- und Erholungsgebiete erreichbar. Alles für den täglichen Bedarf, Geschäfte, Banken, Einkaufsmärkte, Fitnessstudio, Ärzte und Gastronomie ist rasch erreichbar. Die nahe Wallfahrtskirche Maria Plain im erholsamen Landschaftsschutzgebiet, mit dem außergewöhnlichen Blick auf die Stadt und die umliegenden Berge, ist ein besonderer Genuss. Hier finden sich Spazierwege, Laufstrecken und kulinarischer Genuss in den nahen Gastronomiebetrieben. Entspannen Sie bei einem gemütlichen Spaziergang am Alterbach oder am Radweg entlang der Salzach, der bis ins Altstadtzentrum führt und für sportbegeisterte bis Hallein genutzt werden kann. Die Nähe zum Hauptbahnhof sowie die perfekte Bus- und Autobahnanbindung überzeugen für beste Lebensqualität. Volksschule und Kindergarten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Nächstes Lebensmittelgeschäft in 3 Gehminuten erreichbar. Mit dem Auto fahren Sie ca. in 3 Stunden nach Wien und ca. 1 Stunde 45 nach München. Der Flughafen Salzburg ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.



Objektnummer: MR2025W0101 - 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)