

Salzburg – Salzburg

# Gartenoase in Premiumlage Thumegg - 4-Zimmer- Gartenwohnung

Objektnummer: MR2024W0601



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

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: MR2024W0601 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

Objektnummer: MR2024W0601 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	MR2024W0601	Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115,52 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Stellplatz	2 x Tiefgarage		

Objektnummer: MR2024W0601 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: MR2024W0601 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0601 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0601 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0601 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0601 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0601 - 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: MR2024W0601 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ein erster Eindruck

Premiumlage - erstklassige 4-Zimmer-Gartenwohnung in Thumegg Ruhig, stadt- und naturnah liegt diese attraktive 4-Zimmer-Garten-Wohnung. Der ideale Raumschnitt und die großen Fensterfronten bieten den perfekten Wohnkomfort. Zwei Terrassen mit zauberhaftem Ausblick in den großen und blickgeschützten Garten machen das Wohnensemble zu einem aparten Refugium in der Premium-Stadtlage - Thumegg. In unmittelbarer Nähe zum idyllischen Donnenberg-Park sowie Leopoldskroner Weiher ist hier die perfekte Wohnlage für jene, die eine grüne Umgebung und eine kurze Distanz zur Altstadt bevorzugen. Flächen: 115,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei Terrassen ges. 33,91 m<sup>2</sup>, Garten 170,19 m<sup>2</sup>, ein Kellerabteil 6,22 m<sup>2</sup>, Kellerlagerabteil ca. 2,5 m<sup>2</sup>, zwei Tiefgaragenstellplätze 13,04 m<sup>2</sup> u. 13 m<sup>2</sup> - Flächenangaben gemäß Gutachten v. Prof. DDr.h.c. Karl-Heinz Müller v. 15.4.2015 Der geräumige Vorraum führt Sie ins Herzstück - der offen gestalteten Living-Area - mit elegantem Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die großen Glaselemente lassen viel Licht und gute Laune in den weitläufigen Raum. Elegant präsentiert sich die Schüllerküche in Weiß und ist mit Kochinsel sowie hochwertigen Elektrogeräten bestens ausgestattet. Der angrenzende geräumige Essplatz ist harmonisch in das Raumgefüge integriert und wird zum kommunikativen Familien-/Freundestreffpunkt. Der anschließende, von zwei Seiten mit Licht geflutete Wohnbereich bietet Platz zum Relaxen und gemütlichem Beisammensein. Die attraktive Terrasse eröffnet den herrlichen Grünblick in den Garten und ist durch eine Bambushecke bestens blickgeschützt. Die kleine Gartenhütte bieten Platz für Ihre Gartenmöbel und Gartengeräte. Dieser herrliche Freiluftbereich ist der perfekte Ort zum Entschleunigen, Garteln, Spielen, Grillen uvm. Das gemütliche Schlafzimmer mit Schrankbereich und Duschbad en suite, ist der vortreffliche Rückzugsbereich und punktet mit einer zweiten, geschützten Terrasse, die eine besondere Privatsphäre bietet. Vom Wohnraum ist der mit Schiebetüre begrenzte Flur die Verbindung zu zwei gleich gemütlichen Zimmern; die hellen Räume sind vielseitig nutzbar, als Kinderzimmer, Büro, Hobbyraum odgl. Das elegante XL-Badezimmer, Ihre aparte Wellnessoase für jeden Tag, ist mit Wanne, walk-in Regen-Dusche, Doppelwaschtisch und Toilette ausgestattet. Separat ist die Gästetoilette mit Waschbecken situiert. Der praktische Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss komplettiert das durchdachte Raumprogramm. Für Ihre Pkw's stehen zwei nebeneinander liegende Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Ein zusätzliches Lagerabteil bietet weiteren Stauraum für Gartengeräte, Rasenmäher etc.

Objektnummer: MR2024W0601 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ausstattung und Details

- attraktive Schüller-Küche in Weiß mit Marken-Elektrogeräten
- schöner Eichenparkettdielenboden in der gesamten Wohnung
- elektrische Außenjalousien an Fenstern und Terrassentüren
- 2 schicke Bäder, separate Gäste-Toilette
- großformatige, anthrazitfarbene Fliesen und elegante Sanitärausstattung in Weiß
- Abstellraum mit Waschmaschinen- u. Trockneranschluss
- 2 regengeschützte Terrassen in Westausrichtung
- blickgeschützter 170 m<sup>2</sup> West-Garten
- Fußbodenheizung
- Alu-/Kunststofffenster und -Türen
- 2 Tiefgaragenstellplätze in Eigentum
- Kellerabteil und kleines Kellerlagerabteil
- Alarmanlage
- LAN-Verkabelung in der gesamten Wohnung, für künftige Smart-Home-Steuerung per Handy
- (z.B.: Jalousien, Alarmanlage, Licht)
- Gaszentralheizung

Die Wohnung wird mit weiß gestrichenen Wänden und frisch gewachstem Holzboden übergeben.

Energieausweis: HWB 29 fGEE 0,62 gültig bis 14.7.2024

monatliche Betriebskosten - derzeit 4-Personenhaushalt - gesamt Euro 429,61 Aufteilung wie folgt:

Wohnung: € 385,15 enthalten sind:

€ 148,84,- Betriebskosten, € 12,96 Wasser u. Kanal, € 64,48,- Rücklage Lift,

€ 158,-Rücklage

2 Tiefgargenstellplätze: € 40,06 enthalten sind:

9,61 Betriebskosten ,€ 19,16 Garagen-/Parkplatzbetriebskosten u. € 11,37 Rücklage

Kellerlagerabteil: € 4,40 enthalten sind:

€ 2,35 Betriebskosten und € 2,05 Rücklage

zuzüglich monatliche Kosten der Salzburg AG für dzt. 3-4 Personen:

€ 120,- Gaszentralheizung u. € 17,- Wasser (inkl. Ust.)

Objektnummer: MR2024W0601 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Alles zum Standort

Thumegg – zwischen Nonntal, Leopoldskron und Gneis gelegen, ist Thumegg die absolute Vorzugslage in der Stadt Salzburg. Der Stadtteil punktet mit schönen Wohnhäuser und Gärten und dem Blick zur Festung Hohen Salzburg. Ob der herrliche Sonnenberg-Park oder der nahe Leopoldskroner Weiher, hier finden Sie eine besondere Grün- und Ruhelage. Freizeitwert, und Einkaufsangebot sowie die Nähe zur barocken Altstadt, machen den außergewöhnlichen Reiz dieser Top-Stadtlage aus. Viele Freizeitmöglichkeiten finden Sie im direkten Umfeld, wie das herrliche Grünareal des Hans-Donnenberg-Parks, das mit den alte Baumbeständen und Almkanal punktet. In kurzer Gehdistanz befindet sich der malerische Leopoldskroner Weiher mit dem Schloss Leopoldskron. Hier wird eine Spaziergang zum besonderen Genuss. Mit Rad oder Bus ist die Altstadt in wenigen Minuten erreichbar. Alles für den täglichen Bedarf finden Sie in ca. 7-10 Minuten Gehdistanz.

Objektnummer: MR2024W0601 - 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)