

Salzburg – Salzburg

# Kernsanierte 2 Zimmer-Wohnung in Top-Lage

Objektnummer: CG010030924T2



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

MIETPREIS: 1.460 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: CG010030924T2 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

Objektnummer: CG010030924T2 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	CG010030924T2
Wohnfläche	ca. 48,57 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	1.460 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: CG010030924T2 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: CG010030924T2 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG010030924T2 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



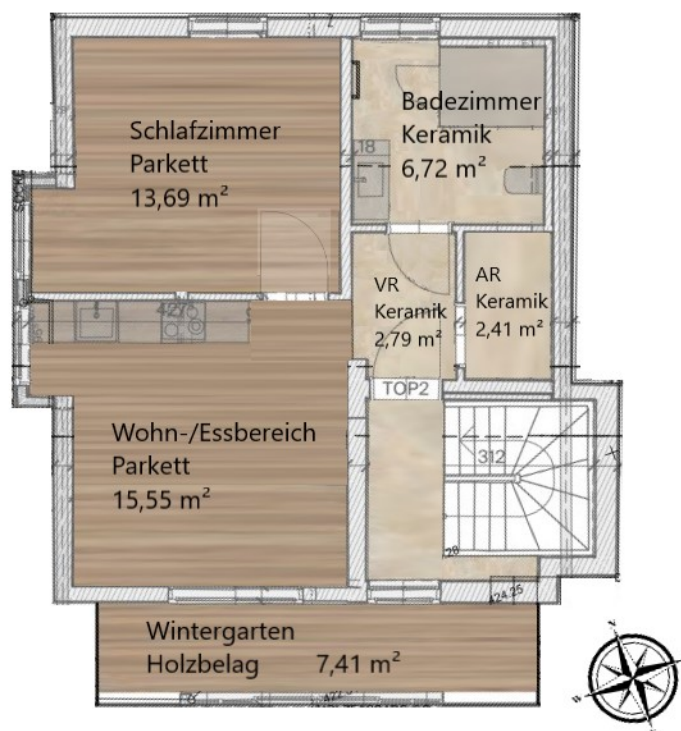
Objektnummer: CG010030924T2 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG010030924T2 - 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: CG010030924T2 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung bietet auf 48,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Komfort und modernes Wohnen. Das Gebäude wurde 2023 kernsaniert und verfügt auf Grund des Erhaltungsgebotes über Kastenfenster, die für besonderen Charme sorgen. Die Wohnräume beeindrucken durch wunderschöne Echtholzgiebel, die für eine gemütliche und stilvolle Atmosphäre sorgen. Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer sind mit Eichenparkettböden ausgelegt und in der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für ein behagliches Raumklima. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und bietet direkten Zugang zu einem großzügigen Wintergarten, der auch an kühleren Tagen zum Verweilen einlädt. Hier befindet sich auch die Einbauküche der Marke Nolte, die voll ausgestattet ist mit einer Liebherr Kühl- und Gefrierkombination, sowie Geschirrspüler, Ceran Kochfeld und Ofen von Siemens. Das Schlafzimmer, welches vom Wohn-/Essbereich aus begehbar ist, ist nördlich und von der Straße weg ausgerichtet und sorgt für erholsamen Schlaf. Das grau geflieste Tageslicht-Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über ein Fenster, eine hochwertige Dusche, Waschtisch, einen Handtuchrockner sowie ein WC. Ein weiterer Pluspunkt ist die Luftwärmepumpe, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch besonders effizient ist. Zusätzlich gehört zur Wohnung nicht nur ein Abstellraum, der sich wunderbar als Speis nutzen lässt, sondern auch ein großes, gemauertes Kellerabteil mit ca. 16,33 m<sup>2</sup>, das viel Stauraum bietet. Das Haus selbst ist sehr ruhig mit nur zwei Parteien und bietet zudem einen eigenen Parkplatz, der im Mietpreis inbegriffen ist. Ein rundum gemütliches Zuhause für anspruchsvolle Mieter! Betriebskosten sind verbrauchsabhängig und belaufen sich nach Angaben der Eigentümer bei zwei Personen voraussichtlich auf ca. € 190,00, inkl. Müllabfuhr, Strom für Stiegenhaus, Hausversicherung, Grundsteuer, Wasser und Kanal. Energieausweis: HWB: 261 fGEE: 2,30

Objektnummer: CG010030924T2 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ausstattung und Details

- Erstbezug nach Kernsanierung
- kernsaniert 2023
- Fußbodenheizung
- großer Kellerraum
- Luftwärmepumpe
- geringe Betriebskosten
- Eichenparkettböden
- Frestellplatz inkludiert
- E-Ladestation am Parkplatz

Objektnummer: CG010030924T2 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Alles zum Standort

Im grünen und zentralen Maxglan stehen keine Wünsche offen. Dieser Stadtteil ist an Vielfältigkeit kaum zu übertreffen. Diverse Grünflächen und Spielplätze bieten Erholung für Jung und Alt, eine Auswahl an Restaurants werden geboten, ruhige Seitenstraßen und die nahegelegene Glan laden zum Spaziergehen, Radfahren und Inlineskaten ein und man profitiert von der hervorragenden Infrastruktur. Nahversorger wie Supermärkte, Bank, Apotheke und Bäcker sowie ein Fitnesscenter lassen sich in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichen. Zum Einkaufszentrum Europark gelangt man entweder mit dem Auto oder Rad in ca. 6-7 Minuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in einer knappen viertel Stunde. Hier befinden sich sämtliche Kleidungsgeschäfte, verschiedene Cafés und Restaurants, IKEA und weitere Nahversorger wie dm und Interspar. Diverse Lokale im fußläufigen Umfeld bieten Abwechslung und kulinarische Vielfältigkeit. In die Altstadt gelangt man mit dem Rad entspannt in ca 8 Minuten, an die Salzach in ca 7 Minuten.

Objektnummer: CG010030924T2 - 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)