

Salzburg – Salzburg

# Sonnige 3-Zimmerwohnung in Salzburg-Gneis

Objektnummer: KK240225



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

**KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

Objektnummer: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	KK240225	Kaufpreis	540.000 EUR
Wohnfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	3% zzgl. 20% MwSt.
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1972	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis gültig bis	30.06.2025
Befuerung	Fernwärme
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



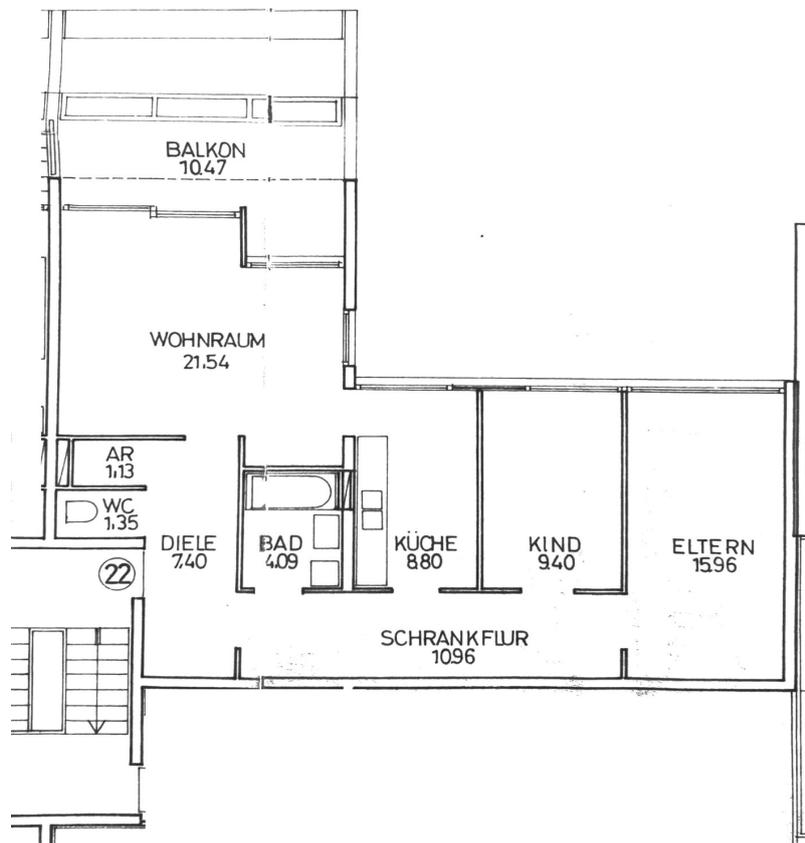
Objektnummer: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: KK240225 - 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: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive 3-Zimmerwohnung befindet sich im 3. Stock einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage in einer der begehrtesten Wohngebiete in Salzburg - Gneis. Die Wohnung überzeugt durch ihre sonnige Lage mit Südwest-Ausrichtung. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon mit ca. 10 m<sup>2</sup>, auf dem man die Sonne und den Blick auf die umliegende Bergwelt genießen kann. Die Zimmer sind mit hochwertigem Parkettböden ausgestattet. Die moderne Küche mit Marken-Elektrogeräten bietet Platz für einen kleinen Esstisch. Das neu renovierte Bad mit modernen Schwarzweiß- Fliesen, verfügt über eine Dusche mit Glaskabine und eine Badewanne. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, und eine Garage rundet das Angebot ab. Die Lage dieser Wohnung ist besonders attraktiv: Der Almkanal ist nur wenige Schritte entfernt, ideal für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Die Wohnanlage liegt in einer sehr ruhigen Gegend und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an die Stadt. Diese Wohnung stellt eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnahem Wohnen in einer der besten Lagen von Salzburg dar.

Betriebskosten sind verbraucherabhängig und belaufen sich auf €385,-: -  
Bewirtschaftungskosten: € 159,67,- - Rücklagenansparung: € 91,60 - Heizkosten: € 91,73  
- Warmwasser: € 6,99 - Umsatzsteuer: € 35,01 Betriebskosten für die Garage: € 24,- -  
Bewirtschaftungskosten: €13,65 - Rücklage: € 7,62 - Umsatzsteuer: €2,73  
Energieausweis: HWB 151, fGEE 1,90

Objektnummer: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ausstattung und Details

- Bestlage Salzburg Gneis
- 3 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- sehr sonnig
- gepflegte, ruhige Wohnanlage
- Badezimmer mit Glasdusche und Badewanne
- Küche und Bad neu renoviert
- Keller
- Garage
- Kein Lift
- Wohnen im Naturerholungsgebiet

Objektnummer: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Alles zum Standort

Gneis ist ein idyllischer Stadtteil im Süden von Salzburg, der sich durch seine ruhige und grüne Lage auszeichnet. Der Stadtteil liegt in unmittelbarer Nähe zu den Salzburger Alpen und bietet damit eine besonders hohe Lebensqualität. Gneis ist bekannt für seine gepflegten Wohnanlagen, die von einer harmonischen Mischung aus modernen Häusern und traditionellen Gebäuden geprägt sind. Die Umgebung ist von viel Natur umgeben, was den Ort zu einem idealen Rückzugsort für Familien und Menschen macht, die die Ruhe der Natur schätzen, aber trotzdem schnell ins Stadtzentrum gelangen wollen. Ein besonderes Highlight von Gneis ist das Erholungsgebiet rund um den Almkanal, das zu Spaziergängen, Radfahren und anderen Freizeitaktivitäten einlädt. Die Nähe zur Natur und die malerische Umgebung machen den Stadtteil besonders attraktiv für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Trotz seiner ruhigen Lage bietet Gneis eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum von Salzburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, sodass die Bewohner von Gneis sowohl die Ruhe des Stadtteils als auch die Vorteile der Stadt genießen können.

Objektnummer: KK240225 - 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)