

Salzburg – Salzburg

# Charmante 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

Property ID: CG015050623A



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

**PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 41,05 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## At a glance

Property ID	CG015050623A	Purchase Price	230.000 EUR
Living Space	ca. 41,05 m <sup>2</sup>	Commission	3% zzgl 20% USt
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1960		

Property ID: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	District heating
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.



Property ID: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## The property



Property ID: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## The property





Property ID: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## The property



Property ID: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## A first impression

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock in einem ruhigen Wohnhaus in Salzburg Süd. Die gelungene Aufteilung bietet ein helles Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang in die kleine Küche. Diese ist mit Einbauschränken, Elektrogeräten der Marke NABO und Zanussi, Fenster sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das Badezimmer beinhaltet eine Dusche, WC, Waschbecken sowie einen weiteren Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung ist mit Eichenlaminatböden ausgelegt und geht nach hinten raus wodurch sie einen wunderschönen Blick ins Grüne bietet. Der großzügige Allgemeingarten kann mitbenutzt werden und es stehen abgesehen von der weiten Grasfläche auch Wäscheleinen zur Verfügung. Diese Immobilie ist zurzeit noch vermietet und eignet sich daher hervorragend als Anlegerwohnung. Der Mietvertrag mit einer sehr zuverlässigen Mieterin läuft noch bis August 2024. Auch zur Selbstnutzung ist diese Wohnung gut geeignet, aufgrund der guten Aufteilung und Anbindung. Betriebskosten derzeit: € 253,18 inkl. Bewirtschaftungskosten € 109,13, Heizkosten 49,18, Verwaltungskosten € 18,87 und Instandhaltungsbeitrag € 53,36 Betriebskosten sind verbrauchsabhängig. Energieausweis wird nachgereicht.



Property ID: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Details of amenities

- Eichenlaminatböden
- möblierte Küche mit eingebauten Markengeräten
- perfekte Anlegerwohnung
- Blick ins Grüne
- ruhige Seitenstraße
- großzügiger Allgemeingarten
- gute Anbindung
- zuverlässige Mieterin bis 08.2024
- Waschmaschinenanschluss
- zugeteiltes Kellerabteil

Property ID: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## All about the location

Salzburg Süd hat eine hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Trotz der Lage in einer ruhigen Seitenstraße erreicht man in nur 10 Gehminuten die Shopping Arena Alpenstraße, wo Ihnen sämtliche Nahversorger für den alltäglichen Bedarf zur Verfügung stehen. Ebenso finden Sie hier einen Media Markt, eine Auswahl an Restaurants und Feinkostläden, sowie verschiedene Kleidungsgeschäfte, Optiker und einen Friseur. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie sowohl den Unipark, als auch die Naturwissenschaftliche Fakultät mit dem dazugehörigen botanischen Garten in weniger als 15 Minuten. In lediglich 8 Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad das Aya-Bad oder die Hellbrunner Allee, die sich wunderbar für Spaziergänge, Radtouren und Laufrouen eignet. Von der Hellbrunner Allee aus gelangen Sie auch zum Tierpark und dem Schloss Hellbrunn mit den Wasserspielen, dem traumhaften Park und dem Steintheater, die immer einen Ausflug wert sind. Die Busse Nummer 3 und Nummer 8 halten direkt ums Eck und bringen Sie in ca. 20 Minuten zum Hauptbahnhof, in die Altstadt oder zum Mirabellplatz. Auf die Autobahnauffahrt Salzburg Süd/Grödig gelangen Sie in wenigen Fahrminuten. Nach Wien gelangt man mit dem Zug in ca. 2 1/2 Stunden, nach München in ca. 2 Stunden.

Property ID: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)