

Salzburg – Salzburg

# Extravagante Dachgeschoßmaisonette in Nonntal

Property ID: KK010624



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

**PURCHASE PRICE: 670.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: KK010624 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

Property ID: KK010624 - 5020 Salzburg – Salzburg

## At a glance

Property ID	KK010624	Purchase Price	670.000 EUR
Living Space	ca. 104 m <sup>2</sup>	Commission	3% zzgl. 20% MwSt.
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	2	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	1	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: KK010624 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy certificate valid until	01.02.2027
Power Source	Gas

Property ID: KK010624 - 5020 Salzburg – Salzburg

## The property



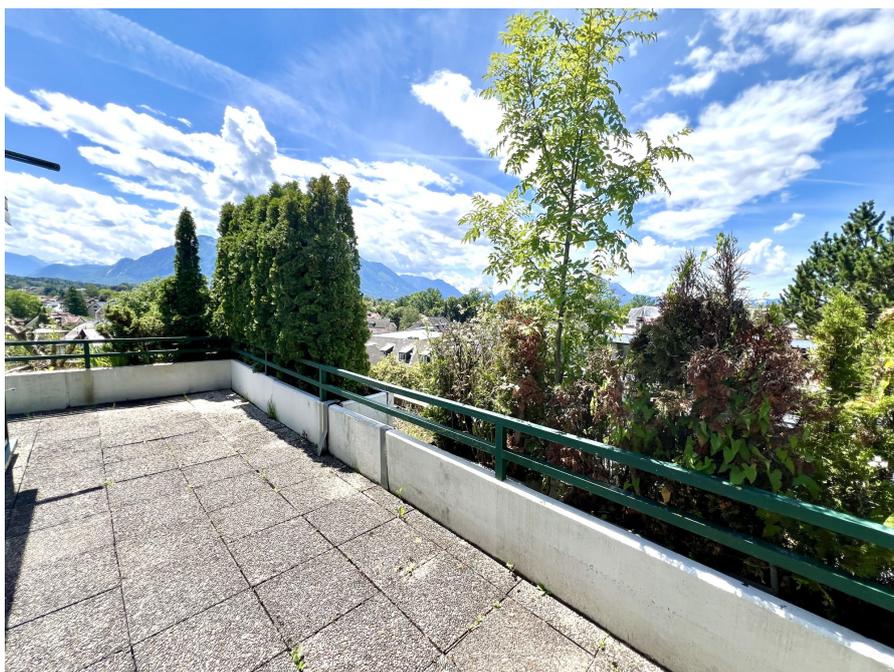
Property ID: KK010624 - 5020 Salzburg – Salzburg

## The property



Property ID: KK010624 - 5020 Salzburg – Salzburg

## The property



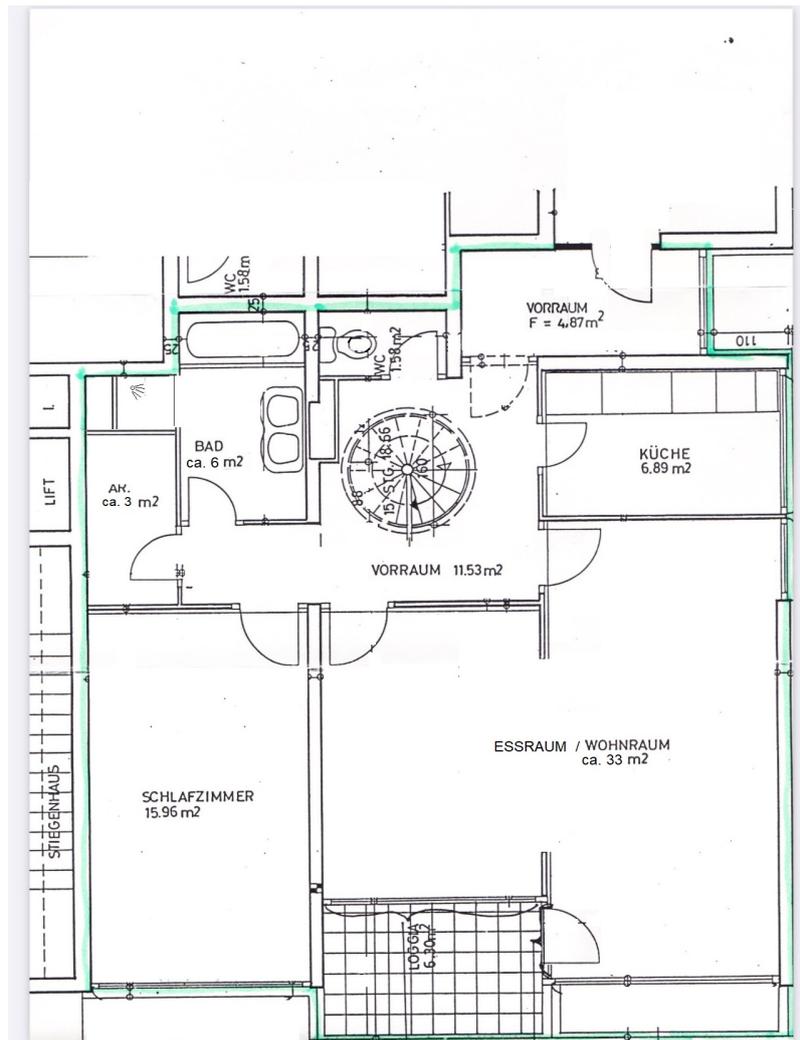
Property ID: KK010624 - 5020 Salzburg – Salzburg

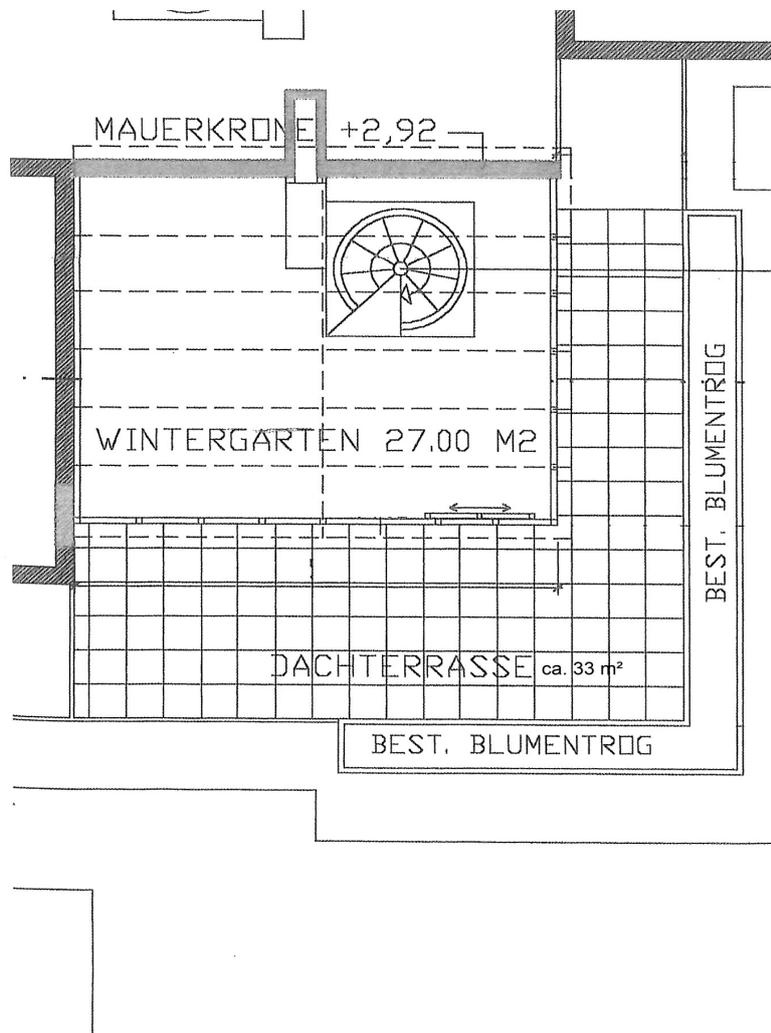
## The property



Property ID: KK010624 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: KK010624 - 5020 Salzburg – Salzburg

## A first impression

Diese extravagante Dachgeschoßwohnung befindet sich in einer kleinen gepflegten Wohnanlage mitten in Nonntal, einer der begehrtesten Gegenden in Salzburg. Im Haus gibt es einen Fahrstuhl. Die oberste Etage teilt man lediglich mit nur einer weiteren Partei. Die Wohnung besteht aus 2 Etagen und ist im 5.Stock. Die untere Etage verfügt über eine Wohnfläche von 78,08 qm und 6,30 qm Loggia, der Wintergarten in der oberen Etage verfügt über 26,57 qm Fläche plus 33 qm Dachterrasse Nach Betreten der Wohnung gelangt man in einen kleinen Vorraum, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Des weiteren befinden sich eine Küche, das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie das Badezimmer und ein Abstellraum in der unteren Wohnebene. Die Küche ist voll betriebsfähig, jedoch schon in die Jahre gekommen. Der Wohnbereich wirkt durch die große Fensterfront sehr hell und freundlich und es bestünde die Möglichkeit, durch das Weglassen der Trennwand, die Küche in den Wohnbereich zu integrieren. Direkt vom Wohnzimmer gibt es einen Ausgang auf die Loggia. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche sowie 2 Waschbecken. Das WC ist separat situiert. Des Weiteren gibt es im Badezimmer auch einen Waschmaschinenanschluß. Vom Flur führt eine Wendeltreppe in den oberen Bereich. Hier befindet sich der Wintergarten, der als Wohnbereich zählt, da er ganzjährig uneingeschränkt nutzbar ist. Der Wintergarten verfügt über eine Klimaanlage und eine elektrische Beschattung, und kann zusätzlich als Büro, Atelier oder Gästezimmer genutzt werden. Er hat einen direkten Zugang auf die Dachterrasse, welche eine spektakuläre Aussicht und einen 360 Grad Rundblick auf die Salzburger Bergwelt sowie auf die Festung Hohensalzburg bietet. Im Kaufpreis inkludiert sind ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz. Weitere Parkplätze für Bewohner und Besucher gibt es auf einem durch einen Schranken versperrten Parkplatz hinter dem Haus. Baujahr: 1972 Die Betriebskosten betragen momentan € 521,40 €192,20 € 111,06 für die Heizung €17,53 für das Warmwasser €122,91 für den Rücklagenfond €31,38 für die HV Gebühr €46,32 USt Der Rücklagenfond beträgt momentan ca.€ 250.000,- Energieausweis: HWB: 76 fGEE: 1,42

Property ID: KK010624 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Details of amenities

- Toplage Nonntal
- Dachgeschoßwohnung auf 2 Ebenen
- RundumBlick
- knapp 33 qm Dachterrasse
- Lift
- Tiefgarage
- Gastherme erneuert vor 10 Jahren, Anschluß an Fernwärme vorgesehen
- Parkettböden
- Klimaanlage im Wintergarten
- elektrische Beschattung im Wintergarten

Property ID: KK010624 - 5020 Salzburg – Salzburg

## All about the location

Angrenzend an die Salzburger Altstadt und den Festungsberg befindet sich der exklusive Stadtteil Nonntal. Als geschichtsträchtige und mondäne Lage gehört das Nonntal zum Weltkulturerbe der Stadt Salzburg und ist eine der begehrtesten Wohnlagen in der Salzburger Innenstadt. Beste Infrastruktur in naher Umgebung; Bus, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Cafe´s, Nahversorger, Sport & Kulturstätten, alte Handwerkskunst (Bäcker, Metzger) sowie diverse Galerien; Radwege an der Salzach – alles ist auf kurzem Weg erreichbar. Ob Theater oder Festspiele, Kirchen oder der Salzburger Dom, Einkaufsbummel in der Getreidegasse oder eine Radtour an der Salzach, hier liegt ein umfangreiches Angebot für Stadtliebhaber direkt vor der Haustür. Das Auto kann in der Garage bleiben. Das Altstadtzentrum der Mozartstadt lädt zum Flanieren, Bummeln und Genießen ein. Zahlreiche Gastronomiebetriebe in der malerischen Salzburger Altstadt bieten ein kulinarisches Vergnügen. Zum Entschleunigen bietet sich ein Spaziergang an der Salzach, zur Festung Hohen Salzburg, im Hans-Donnenberg-Park oder in der Hellbrunner Allee an - alles in ca. 10-15 Gehminuten erreichbar. Der Mönchsberg und der Kapuzinerberg sind herrliche Aussichtsplätze in der Stadt mit besonderem Erholungswert. Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 350 Meter – ca. 5 Minuten Gehdistanz - entfernt. Die Natur- und Lebenswissenschaftliche Fakultät (Universität), ist in ca. 18 Gehminuten erreichbar. Hier präsentiert sich eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einer der Top-Stadtlage Salzburgs.

Property ID: KK010624 - 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)