

Salzburg – Salzburg

Herrliche Aussichten - 4 Zimmer-Wohnung, Josefiau

Property ID: MR2024W1001



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m² • ROOMS: 4

Property ID: MR2024W1001 - 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: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

At a glance

Property ID	MR2024W1001	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 90 m ²	Commission	3 % vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.
Rooms	4	Condition of property	Modernised
Bedrooms	2	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1962		
Type of parking	1 x Garage, 120 EUR (Rent)		

Property ID: MR2024W1001 - 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: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

The property



Property ID: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

The property



Property ID: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

The property



Property ID: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

The property



Property ID: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

The property



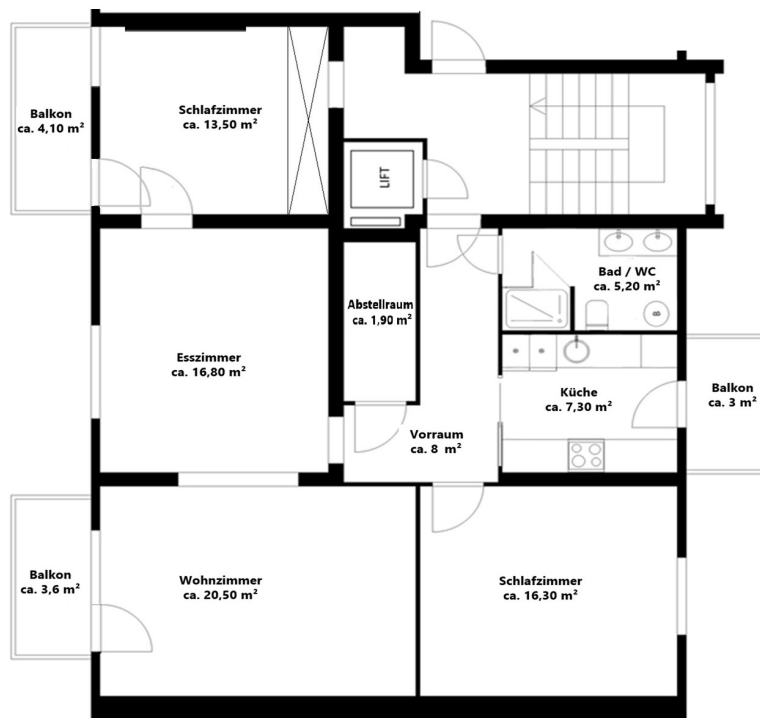
Property ID: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

The property



Property ID: MR2024W1001 - 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: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

A first impression

4-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock mit herrlicher Aussichten auf 3 Balkonen, Salzburg Süd, Josefiaw Sie werden begeistert sein von der schicken 4-Zimmer-Wohnung mit außergewöhnlichem Raumprogramm in beliebter, ruhiger Stadtlage Josefiaw. Das ideale Wohnensemble für 3 (4) Personen sowie beste Infrastruktur und Busanbindung in kurzer Gehdistanz. Flächen: 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche 3 Balkonen ca. 3,6 m², 4,1 m² und 3 m² 1 zugeteiltes Kellerabteil, allgemeiner Garten, allgemeine PKW Stellplätze 1 Einzelgarage ca. 21,5 m² zur Miete (monatl. Euro 120,- inkl. Betriebskosten) Der praktische Personenlift führt Sie in die 4. Etage und weiter in den geräumigen Vorraum. Von hier ist die elegante DAN-Küche, die mit Marken-Elektrogeräten und XL-Kühl- und Gefrierschrank ausgestattet ist, zugänglich. Ein Highlight ist der angrenzende Ostbalkon, der an schönen Tagen als Frühstücksplatz dient. Herzstück ist das helle XL-Esszimmer, mit stattlichem Bereich für einen großen Essplatz und somit der ideal Platz fürs gesellige Beisammensein mit Familie und Freunden. Das angrenzende, offene Wohnzimmer bietet viel Fläche für Ihre Möbel und eine große Couch; Ihr Rückzugsplatz zum Entspannen vom hektischen Treiben des Alltags. Der davorliegende West-Balkon eröffnet den herrlichen Weitblick, der vom Tennengebirge, Untersberg, Staufen bis hin zur Festung Hohen Salzburg und Kapuzinerberg, eine wunderbare, nicht alltägliche Genussaussicht gewährt. Vom Esszimmer ist das Schlafzimmer zugänglich, das zum XL-Kleiderschrank den Platz für ein großes Doppelbett bietet. Der angrenzende 3. Balkon ist ein feiner Außenbereich, mit weiterem unübertrefflichen Ausblick auf die Salzburger Berge. Ein weiteres, geräumiges Zimmer ist vom Vorraum aus zugänglich und kann als Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer odgl. genutzt werden. Das helle Bad mit Dusche, Doppelwaschtisch, Handtuchrockner, Toilette, Waschmaschinenanschluss, Warmwasserboiler und Fenster, bietet alles für einen guten Start in den neuen Tag. Vom Vorraum ist zudem der praktische Abstellraum mit Regal, Sicherungskasten und Regler für die Fußbodenheizung, die im Vorraum, Bad und Küche eingebaut ist. Genießen Sie hier eine moderne helle Wohnung mit nahem Naturgebiet an der Salzach und bester Infrastruktur an der Alpenstraße.

Property ID: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

Details of amenities

- Innenraumsanierung zwischen 2014 und 2019
 - elegante DAN-Küche in Creme, Hochglanz
 - Eichendielenböden
 - neue Heizkörper
 - Fußbodenheizung in Vorraum, Bad und Küche
 - Bad m. Fenster, Doppelwaschtisch, Dusche, Handtuchrockner, WM-Anschl., WC u. Boiler
 - 3 Aussichtsbalkone: Blick zur Festung, Staufen, Untersberg, Tennengebirge, Kapuziner- u. Gaisberg
 - Allgemeine Waschküche im Nebenhaus
 - Geräumige Einzelgarage m. elektrischem Rolltor, monatl. Miete € 120,- inkl. Betriebskosten
- Betriebskosten Wohnung: derzeit € 431,96 (zuletzt 3 Personen) - € 431,96 inklusive:
- € 95,39 Rücklage allgemein
 - € 136,50 Betriebskosten (zzgl. 10% Ust.)
 - € 96,48 Heizkosten (zzgl. 20 % Ust.)
 - € 31,80 Kanal (zzgl. 10% Ust.)
 - € 32,42 Verwaltungshonorar (zzgl. 10% Ust.)
 - € 39,70 gesamte Ust.
- Rücklagenansparung - Stand per 07.10.2024 beträgt € 281.714,10
Energieausweis: HWH 59 kWh/a - fGEE 1,67 gültig bis 25.03.2030

Property ID: MR2024W1001 - 5020 Salzburg – Salzburg

All about the location

Josefiau – ein beliebter Stadtteil im Süden der Stadt Salzburg, der am westlichen Salzachufer liegt. Hier finden Sie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Restaurants, gute Schulen und Kindergärten und Natur-/Auengebiet an der Salzach. Die herrliche Wald- und Auenlandschaft an der Salzach bietet viele Freizeitmöglichkeiten, wie Spazieren gehen, Rad fahren bis nach Hallein an der Salzach entlang, Laufen. Mit Auto oder Bus sind Sie in wenigen Minuten im Altstadtzentrum. Ein herrlicher Geh-und Radweg entlang der Salzach bis in die Altstadt. Beste Infrastruktur im nahen Umfeld wie z.B. Möbelgeschäft, Shopping-Arena, MediaMarkt, Postamt, Fitness Studio, Autohäuser, Banken, Ärzte, Apotheken etc. Weiters ist die die Paris Lodron Universität Salzburg sowie Natur- und Lebenswissenschaftliche Fakultät rasch erreichbar. Ca. 5 Minuten ist die Autobahnanbindung Salzburg Süd entfernt. Der Salzburger Mozartflughafen ist in ca.18 Minuten über die Autobahn erreichbar. Mit dem Auto in ca. 1,5 Stunden in München und nach Wien fahren Sie ca. 3 Stunden.

Property ID: MR2024W1001 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com