

Salzburg – Salzburg

# Glückstreffer - für 2 Familien in Wohlfühllage Gneis

Número de propiedad: MR2023H0801



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

PRECIO DE COMPRA: 1.380.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 182 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 529 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## De un vistazo

Número de propiedad	MR2023H0801	Precio de compra	1.380.000 EUR
Superficie habitable	ca. 182 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Habitaciones	8	Comisión	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 110 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Año de construcción según el certificado energético	1968
Certificado energético válido hasta	19.04.2032		
Fuente de energía	Gas		
Información energética	En trámite		

Número de propiedad: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad

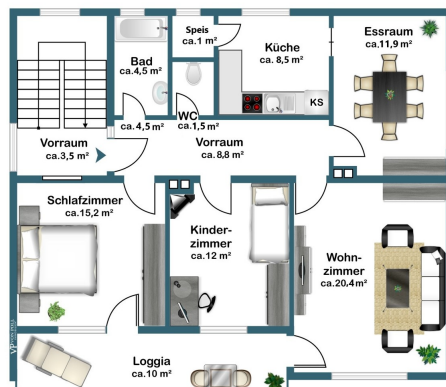
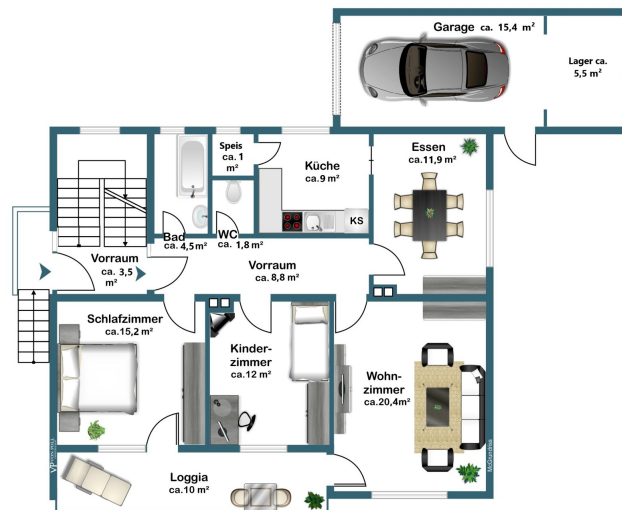


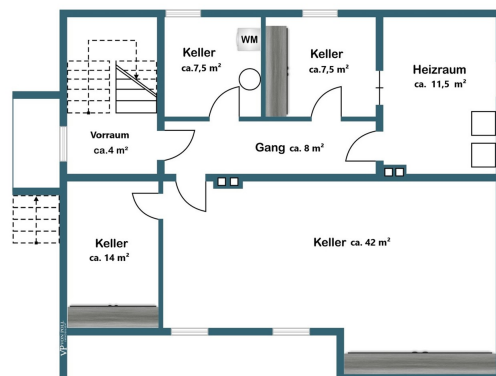
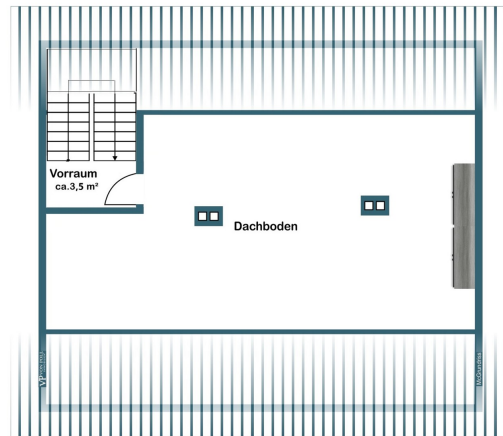


Número de propiedad: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Planos de planta

1





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Una primera impresión

Wohnhaus für 2 Familien in feiner Lage Salzburg-Gneis Flächen: Grundstück 529 m<sup>2</sup>, zwei 4-Zimmerwohnungen - eine im Hochparterre und eine im 1. Stock, jeweils ca. 83,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche, jeweils eine Süd-Loggia ca. 10 m<sup>2</sup>, gemeinsames Stiegenhaus, Kellerfläche ca. 91 m<sup>2</sup> und Dachbodenfläche ca. 93 m<sup>2</sup>, Einzel-Garage ca. 15,4 m<sup>2</sup> mit angrenzendem Lagerbereich ca. 5,5 m<sup>2</sup>, Zufahrt ca. 38 m<sup>2</sup>, Garten ca. 330 m<sup>2</sup> Das ursprünglich ca. 1968 erbaute 2-Familienhaus liegt in einer sonnigen Ruhelage im beliebten Stadtteil Salzburg-Gneis. Die bestehende Raumaufteilung bietet je Wohnung Platz für 3-4 Personen. Hier finden Sie eine solide Grundlage für 2 Wohnungen mit durchdachter Raumaufteilung. Vom Hauseingang über das gemeinsame Stiegenhaus sind beide Wohnungen sowie Keller und Dachboden zugänglich. Die Wohnung im Hochparterre bietet über den privaten Vorraum den Zugang in alle Wohnräume. Das einladend helle Wohnzimmer bietet den Ausgang zur angrenzenden Süd-Loggia. Hier eröffnet sich der Blick in den ruhigen Garten mit Apfelbaum und Gartenlaube. Die kleine Küche mit angrenzender Speis ist ursprünglich eingerichtet und vom gemütlichen Esszimmer begehbar. Ein kuscheliges Kinderzimmer und ein helles Schlafzimmer dienen als Privatbereiche. Das taghelle Wannenbad mit Waschbecken und Fenster sowie das separate WC sind ebenfalls vom Vorraum zugänglich. Die 4-Zimmerwohnung im ersten Stock verfügt über die gleiche Raumaufteilung wie im Hochparterre. Das Haus wurde voll unterkellert und hat eine Raumhöhe von ca. 2 Meter. Hier sind eine Waschküche, ein Technikraum mit den 2 Gasthermen sowie 2 Lagerräume und ein XL Kellerraum situiert. Der große Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Sanierung von Fassade, Fenster, Sanitärräumen sowie teilweise Böden ist empfehlenswert. Fördermittel für Sanierungen können über die Salzburger Landesregierung beantragt werden. Die dzt. Betriebskosten betragen monatlich je Wohnung ca. 200 Euro (für dzt. gesamt 4 Personen). (inkl. Gasheizung ca. € 125, Wasser ca. € 10, Kanal ca. € 25, Grundsteuer ca. € 20 und Abfallbeseitigung ca. € 20) Die Liegenschaft eignet sich für private Nutzung oder als Anlage zur Vermietung

Número de propiedad: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Detalles de los servicios

- Parkett
- Laminat
- Fliesen
- PVC

### AUFTEILUNG:

2 Wohneinheiten jeweils im Hochparterre und 1. Stock mit gleicher Raumaufteilung:

HP :

4 Zimmerwohnung aufgeteilt wie folgt:

Vorraum, Küche, Esszimmer, kleines Bad, separates WC sowie Süd-Loggia mit ca. 10 m<sup>2</sup>

OG :

Vorraum, Küche, Esszimmer, kleines Bad, separates WC sowie Süd-Loggia mit ca. 10 m<sup>2</sup>

### WEITERS:

- Gemeinsames Stiegenhaus KG - DG
- Gebäude voll unterkellert
- Dachboden
- Einzel-Garage mit angrenzendem Lagerbereich und Zugang in den Garten
- Weiterer PKW-Stellplatz an der Garagenzufahrt möglich
- 2 weitere PKW-Stellplätze im Freien sind vor dem Garten situiert
- Herrlicher Garten mit Gartenlaube, nach Süden ausgerichtet
- Sat-TV-Anlage

Die Zufahrt zum 2-Familienhaus erfolgt über Nachbargrundstücke mittels Geh- und Fahrtrechten, die im Grundbuch eingetragen sind.

Energieausweis: HWB 142, fGEE 1,92

Número de propiedad: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Todo sobre la ubicación

Gneis – ländliches Umfeld mit vielen Wiesen und Grünflächen. Eine sehr begehrte Salzburger Wohnlage die mit dörflichem Charakter punktet. In Gneis finden Sie Einfamilienhäuser, kultivierte Wohnhäuser sowie Bauernhöfe und viel Grünfläche, die für ein angenehmes Klima sorgen. Das Wohnhaus in Gneis liegt nahe dem großen Naturschutz- und Grünlandgebiet Leopoldskron, mit besonders vielen Grünflächen, Wiesen und Äcker sowie kleinen Waldflächen, die für ein besonders behagliches Umfeld sorgen. Viele Freizeitaktivitäten finden Sie in nächster Umgebung. Wege zum Spaziergehen, Radfahren und Laufen sind in unmittelbarer Nähe. Der malerische Almkanal, der eine Welle für Surffreunde bietet und zum Badespaß an heißen Tagen einlädt, ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Für sportbegeisterte ist eine Bergwanderung auf dem Salzburger Hausberg, dem Untersberg in wenigen Autominuten zugänglich. O-Bus, Supermarkt, Apotheke sind in 10 Gehminuten erreichbar. Kindergarten: Pfarrkindergarten in Gneis oder Kindergarten in Kleingmain Volksschule: Morzg Autobahn und Flughafen in ca. 18 Minuten mit dem PKW erreichbar Nach München fahren Sie ca. 1Stunde 40 Minuten, nach Wien ca. 3 Stunden

Número de propiedad: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburgo

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)