

Salzburg – Salzburg

# Schmuckstück - 3 Zimmer-Wohnung + Tiefgaragenstellpl. - Itzling

Número de propiedad: MR2025W0101



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

PRECIO DE COMPRA: 373.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 60,89 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: MR2025W0101 - 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: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## De un vistazo

Número de propiedad	MR2025W0101	Precio de compra	373.000 EUR
Superficie habitable	ca. 60,89 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	3	Comisión	3 % Vermittlungsprovision zuzügl. 20 % Ust.
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1999	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Año de construcción según el certificado energético	1999
Fuente de energía	Tele		
Certificado energético válido hasta	05.03.2029		
Fuente de energía	Distrito		
Información energética	En trámite		

Número de propiedad: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad



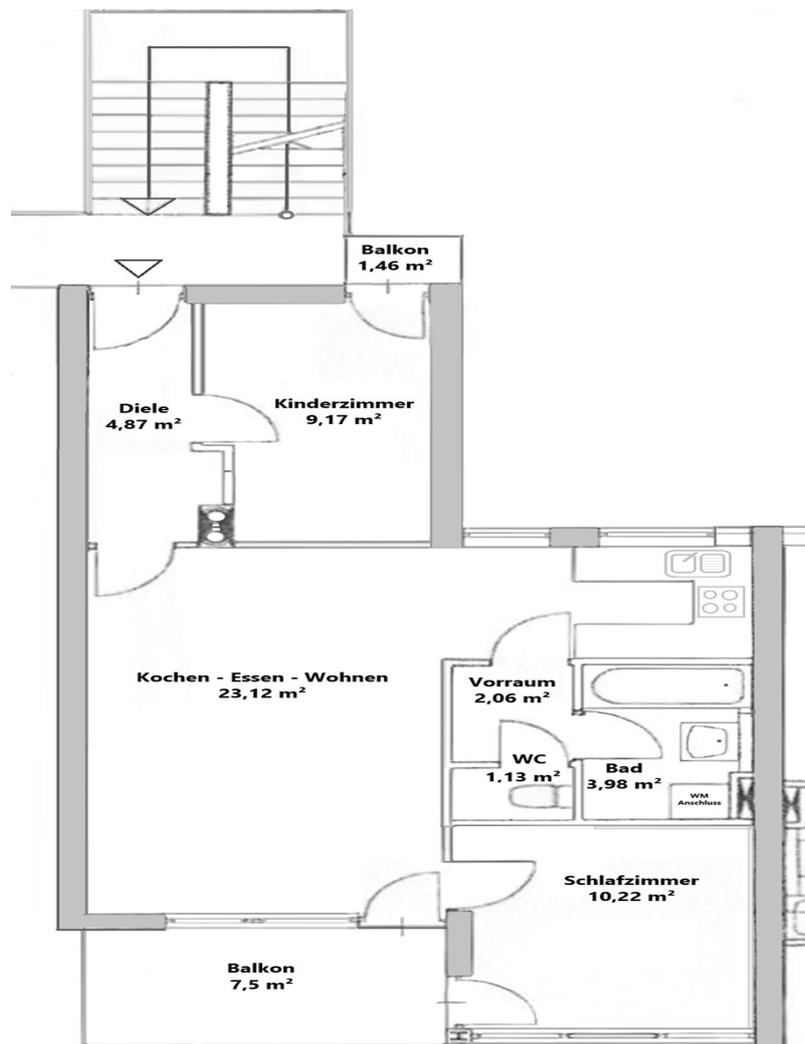
Número de propiedad: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Planos de planta



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: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Una primera impresión

Schicke 3 Zimmerwohnung im 1. OG. mit 2 Balkonen, privatem Kellerabteil und einem Tiefgaragenstellplatz im Eigentum, Allgemeingarten und Spielplatz. Flächen: 60, 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Süd-Westbalkon 7,50 m<sup>2</sup> Nord-Ostbalkon 1,46 m<sup>2</sup>, Kellerabteil 2,71 m<sup>2</sup>, Tiefgaragenstellplatz 13,29 m<sup>2</sup> (Flächen gemäß Nutzwertgutachten). Schick präsentiert sich die helle 3 Zimmer-Wohnung und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die sich perfekt für junge Paare und Kleinfamilien eignet. Das großzügige und helle Wohn-/Esszimmer bietet viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und bietet einen Zugang zum angrenzenden Südwest-Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Der Wohnbereich ist mit Parkettboden ausgestattet und verleiht eine gemütliche und einladende Atmosphäre. Diele und Vorraum sind mit hellen Fliesen ausgestattet, die durch ihre pflegeleichte Beschaffenheit überzeugen. Die offene EWE-Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und bietet beste Voraussetzungen für die Zubereitung Ihrer Speisen. Bestens gepflegt sind Geschirrspüler, Ceranfeld, Kühlschrank und Spüle. Das helle Schlafzimmer mit praktischer Klimaanlage, bietet einen weiteren Zugang zum Süd-Westbalkon. Das kuschelige Kinderzimmer ist erstklassig belichtet und verfügt über einen eigenen kleinen Balkon. Über den kleinen Vorraum ist das Wannenbad zugänglich, das mit zeitlosen Fliesen in weiß samt hellgrauer Marmorierung und eleganten Bordüren ausgeführt ist. Im Badezimmer ist ein Waschmaschinenanschluss eingebaut. Die bestehende Waschmaschine kann auf Wunsch übernommen werden. Weiters ist vom Vorraum die separate Toilette zugänglich und ebenfalls stilvoll gefliest. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine zentrale Fernwärmeheizung und sorgt für angenehme Wärmeverteilung und Effizienz. Der attraktive Gesamtzustand der Immobilie sowie die gut konzipierte Raumaufteilung, machen sie zu einer erstklassigen Wahl für unterschiedliche Lebenslagen. Sie vereint Zweckmäßigkeit und Komfort und bietet eine solide Grundlage für ein behagliches Wohnumfeld. Das Wohnhaus wurde in moderner Bauweise 1999 errichtet.

Número de propiedad: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Detalles de los servicios

- 3 Zimmer-Wohnung mit eigenem Haus-/Wohnungseingang im 1. OG (ohne Lift)
- Offenes Kochen-Essen-Wohnen
- EWE-Küche in Hellgrau
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Außenjalousien in den Wohnräumen (im Wohnzimmer elektrisch)
- Geräumiger Südwest-Balkon und kleiner Nord-Ostbalkon ausgeführt mit Klinker
- Markise am Südwest-Balkon
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Wannenbad mit weiß-hellgrau-marmorierten Fliesen und eleganter Bordüre
- Waschmaschinenanschluss im Bad (bestehende WM kann übernommen werden)
- Separate Toilette
- Helle Fliesen in Diele und Vorraum
- Kuscheliges Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Helles Kinderzimmer mit zweitem Balkon
- Privates Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz im Eigentum

### Allgemeinräume:

- zwei kleine Waschräume je mit Waschmaschine und Wäschetrockner
- 3 Trockenbereiche neben den Waschräumen
- Allgemeingarten samt Spielgeräten und Gartenbänke zum Verweilen

Betriebskosten dzt. ges.: € 315,- inklusive

€ 150,48 Bewirtschaftungskosten

€ 63,56 Rücklagenansparung

€ 37,32 Heizkosten

€ 37,39 Warmwasserkosten

€ 26,25 ges. Ust

Guthaben der Rücklagenansparung per 14.1.2025 € 53.491,-

Energieausweis - gültig bis 5.3.2029 - HWB 50 kWh/a - fGEE 0,95

Número de propiedad: MR2025W0101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Todo sobre la ubicación

Itzling befindet sich in zentraler, nördlicher Lage der Stadt Salzburg und bietet beste Infrastruktur, Bus-, Bahn- und Autobahnanbindung, zudem sind auf kurzem Wege Grün- und Erholungsgebiete erreichbar. Alles für den täglichen Bedarf, Geschäfte, Banken, Einkaufsmärkte, Fitnessstudio, Ärzte und Gastronomie ist rasch erreichbar. Die nahe Wallfahrtskirche Maria Plain im erholsamen Landschaftsschutzgebiet, mit dem außergewöhnlichen Blick auf die Stadt und die umliegenden Berge, ist ein besonderer Genuss. Hier finden sich Spazierwege, Laufstrecken und kulinarischer Genuss in den nahen Gastronomiebetrieben. Entspannen Sie bei einem gemütlichen Spaziergang am Alterbach oder am Radweg entlang der Salzach, der bis ins Altstadtzentrum führt und für sportbegeisterte bis Hallein genutzt werden kann. Die Nähe zum Hauptbahnhof sowie die perfekte Bus- und Autobahnanbindung überzeugen für beste Lebensqualität. Volksschule und Kindergarten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Nächstes Lebensmittelgeschäft in 3 Gehminuten erreichbar. Mit dem Auto fahren Sie ca. in 3 Stunden nach Wien und ca. 1 Stunde 45 nach München. Der Flughafen Salzburg ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Número de propiedad: MR2025W0101 - 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)