

Salzburg

# Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Número de propiedad: CG002260225



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

PRECIO DE COMPRA: 329.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 75,94 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: CG002260225 - 5020 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: CG002260225 - 5020 Salzburg

## De un vistazo

Número de propiedad	CG002260225	Precio de compra	329.000 EUR
Superficie habitable	ca. 75,94 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	3% zzgl 20% USt
Piso	2	Método de construcción	Sólido
Habitaciones	3	Características	WC para invitados, Cocina empotrada
Dormitorios	2		
Baños	1		
Año de construcción	1987		

Número de propiedad: CG002260225 - 5020 Salzburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: CG002260225 - 5020 Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG002260225 - 5020 Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG002260225 - 5020 Salzburg

## La propiedad



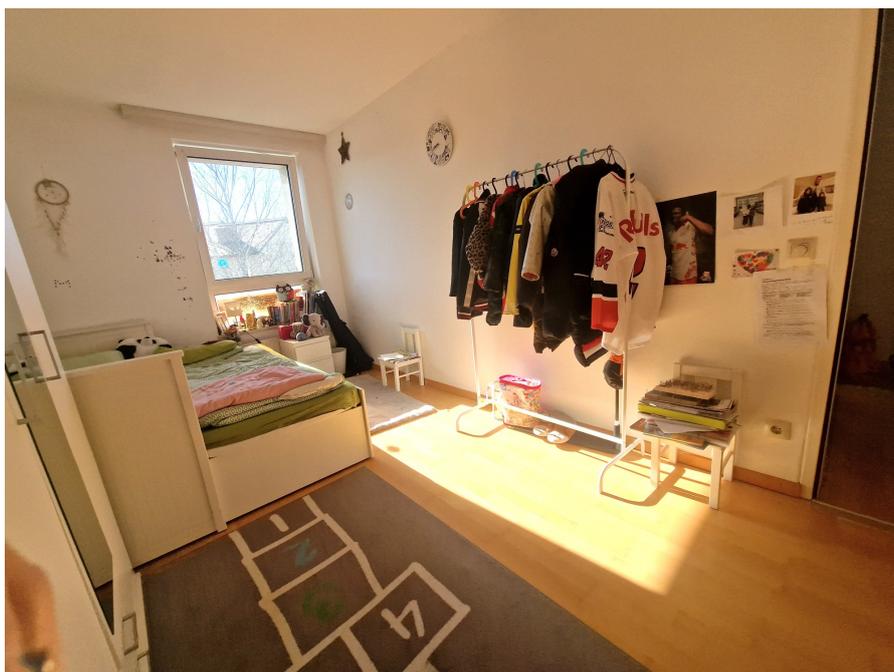
Número de propiedad: CG002260225 - 5020 Salzburg

## La propiedad



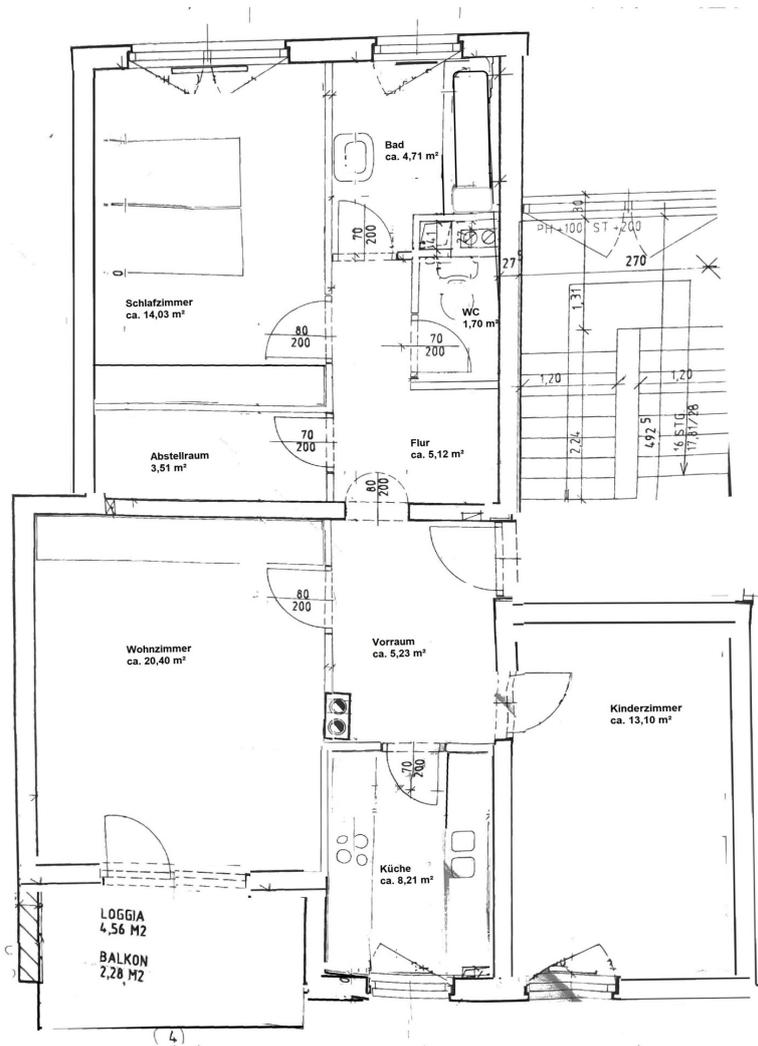
Número de propiedad: CG002260225 - 5020 Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG002260225 - 5020 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: CG002260225 - 5020 Salzburg

## Una primera impresión

Diese 76 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage im 2. Stock ohne Lift und bietet eine perfekte Kombination aus Komfort und Naturblick. Direkt am Eingang der Wohnung befindet sich eine Nische, die sich hervorragend für eine Garderobe eignet und Platz für Jacken und Schuhe schafft. Direkt gegenüber befindet sich ein Abstellraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt und beispielsweise als Speis genutzt werden kann. Von hier aus verläuft der Flur durch die Wohnung, von welchem sämtliche Räume zu begehen sind. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Das erste Zimmer kann hervorragend als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden, je nachdem, welche Bedürfnisse sich ergeben und befindet sich neben dem Eingangsbereich. Daneben ist sich die gemütliche Holz-Küche, welche über einen Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierkombination, Spüle, Cerankochfeld und Ofen verfügt. Des Weiteren bietet sie einen gemütlichen Essplatz direkt am Fenster, an dem man gemütlich zusammen sitzen kann. Neben der Küche ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch die westseitige Loggia noch weiter aufgewertet wird. Die Loggia ist der perfekte Ort, um den Abend ausklingen zu lassen und die Aussicht auf die umliegenden Berge zu genießen. Die Wohnung bietet ein modern gestaltetes Bad mit Badewanne, Fenster und Waschbecken sowie ein separates WC, was den Komfort im Alltag zusätzlich erhöht. Das Schlafzimmer im hinteren Bereich der Wohnung ist besonders hervorzuheben, da es einen wunderschönen Blick auf den Gaisberg bietet – der ideale Ort, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen. Die ruhige Lage der Wohnung sorgt für eine hohe Lebensqualität und ist gleichzeitig gut angebunden. Die Wohnung ist bis Herbst 2027 an zuverlässige Mieter vermietet und stellt somit eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar. Betriebskosten sind verbrauchsabhängig und belaufen sich derzeit auf: € 165,64 Heizung und Strom werden über die Salzburg AG abgerechnet, die Kosten belaufen sich bei 4 Personen derzeit auf: € 79,93 Strom € 70,80 Heizung Energieausweis: HWB: 51 fGEE: 1,00

Número de propiedad: CG002260225 - 5020 Salzburg

## Detalles de los servicios

- Anlage: bis Herbst 2027 vermietet  
(Angaben zur Rendite können gerne in einem persönlichen Gespräch erörtert werden)
- westseitige Loggia
- WC separat
- Küche mit Essplatz
- Abstellraum
- Garderobe
- Gaisbergblick vom Schlafzimmer

Número de propiedad: CG002260225 - 5020 Salzburg

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung liegt in der begehrten Wohngegend Aigen, einem ruhigen und grünen Stadtteil im Süden von Salzburg. Aigen zeichnet sich durch seine angenehme Atmosphäre und die Nähe zur Natur aus, während gleichzeitig die Anbindung an das Stadtzentrum hervorragend ist. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, darunter Spaziergänge entlang der Salzach oder Wanderungen auf den nahegelegenen Gaisberg, der ein beliebtes Ziel für Outdoor-Aktivitäten ist. In Aigen finden Sie außerdem eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die für den täglichen Bedarf sorgen und zum Verweilen einladen. Die ruhige Lage und die naturnahe Umgebung garantieren eine hohe Lebensqualität, während die Nähe zum Stadtzentrum eine schnelle Erreichbarkeit der kulturellen und wirtschaftlichen Annehmlichkeiten Salzburgs bietet. Hier wohnen Sie im Einklang mit der Natur und profitieren gleichzeitig von den Vorzügen des urbanen Lebens. Ein Supermarkt, eine Post, eine Apotheke, eine Bank und diverse Restaurants sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle mit Anbindung in Richtung Salzburg Süd und Stadtzentrum ist zu Fuß in 5 Minuten erreichbar.

Número de propiedad: CG002260225 - 5020 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)