

Salzburg

# Sonnendurchströmte 4-Zimmer Garten-Maisonette

CODE DU BIEN: CGKK010140223



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

**PRIX D'ACHAT: 830.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 101,75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	CGKK010140223	Prix d'achat	830.000 EUR
Surface habitable	ca. 101,75 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Pièces	4	Commission pour le locataire	3% zzgl 20% USt
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Année de construction	2015	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Chauffage à distance
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.



CODE DU BIEN: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

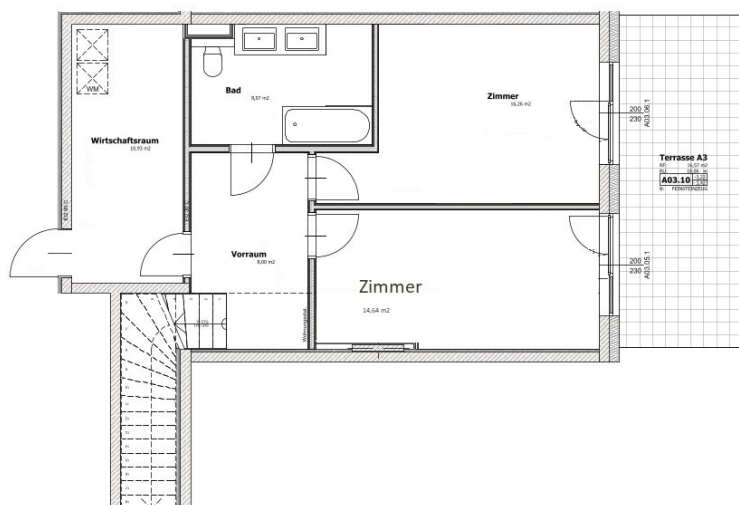
## La propriété





CODE DU BIEN: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## Une première impression

Diese 4-Zimmer Maisonette-Wohnung ist ein wahrer Glücksgriff. Durch den Flur erreicht man den großzügigen Wohn- und Essbereich, welcher als Herzstück der Wohnung eine wahre Wohlfühloase mit herrlichem Blick in den weitläufigen Garten und auf die sonnige, 16 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet. Insgesamt verfügt die Wohnung über 231 m<sup>2</sup> Gartenfläche. Die moderne EWE-Küche bietet jede Menge Stauraum und ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet. Durch die Arbeitstheke wird die Küche vom Wohnbereich getrennt, wodurch ein noch wohnlicherer Mittelpunkt entsteht. Aufgrund der Fensterfront und verglasten Terrassentüren genießt man wahrlich das "Indoor-Outdoor-Living". Hier im Obergeschoss findet man außerdem ein Duschbad und ein Schlafzimmer, welches eine eigene Terrasse und ebenfalls Zugang zum Garten bietet. Eine Treppe führt hinunter ins Erdgeschoss, wo sich zwei lichtdurchströmte, top geschnittene Schlafzimmer, ein geräumiges Bad mit Badewanne und Doppelwaschbecken, sowie ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss befinden. Dadurch, dass die Wohnung an einem Hang gebaut ist, gelangt man auch von den beiden Schlafzimmern im Erdgeschoss in einen charmanten zweiten Garten. Die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet und größtenteils mit Stein in Holzoptik ausgelegt, der schmutzabweisend und sehr robust ist. Im Kaufpreis inbegriffen sind außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze, ein Frestellplatz, sowie ein ca. 18 m<sup>2</sup> großer Lagerraum. Die Wohnung wird mit Fernwärme geheizt. Betriebskosten sind verbrauchsabhängig. Derzeit:

- Wohnung inkl. Warmwasser, Heizung und Rücklagenansparung: € 687,15 -
- Tiefgaragenstellplätze: 1) € 24,38 2) € 18,29 - Frestellplatz: € 6,10 - Lager: € 15,24
- Rücklagenansparung per 12/2023: € 70.758,65 HWB 23 kWh/m<sup>2</sup> a

CODE DU BIEN: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## Détails des commodités

- EWE Küche
- Eichenparkettböden in zwei Schlafzimmern
- robuster Steinboden in Holzoptik
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- zwei Bäder
- zwei Tiefgaragenstellplätze
- ein Frestellplatz
- 200 qm Gartenfläche
- 2 Terrassen
- Insektenschutz vor allen Fenstern
- elektrische Jalousien vor allen Fenstern
- 18 qm Kellerabteil/Lager



CODE DU BIEN: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Maxglan. Das Haus ist nach hinten versetzt und somit vor jeglichem Straßenlärm geschützt. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur. Nahversorger wie Hofer, Spar, Lidl und Billa sind alle in weniger als 10 Minuten fußläufig und mit dem Auto in ca. 2 Minuten erreichbar. In 3 Gehminuten gelangt man zum Hans-Schmid-Platz, von wo aus diverse Busse in Richtung Altstadt fahren. Außerdem sind hier eine Apotheke, ein hochwertiges Fitnessstudio, das Ärztezentrum, verschiedene Restaurants, eine Raiffeisenbank und ein Bäcker zu finden. In nur 3 Fahrminuten kommt man zum Einkaufszentrum Europark mit sämtlichen Geschäften für den täglichen Bedarf, sowie IKEA. Auch zu der Autobahnauffahrt Kleßheim gelangt man hier in 3 Minuten und fährt in knapp 3 Stunden nach Wien und in 2 Stunden nach München. Direkt gegenüber fließt die Glan, an der man schöne Spaziergänge oder Radtouren machen kann. Der Hauptbahnhof ist mit dem Bus in einer viertel Stunde erreichbar. Der Flughafen ist mit dem Bus in 16 Minuten und mit dem Auto in 7 Minuten zu erreichen.

CODE DU BIEN: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)