

Salzburg

# Kernsanierte 2 Zimmer-Wohnung in Top-Lage

CODE DU BIEN: CG010030924T2



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

PRIX DE LOYER: 1.460 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 48,57 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: CG010030924T2 - 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: CG010030924T2 - 5020 Salzburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	CG010030924T2
Surface habitable	ca. 48,57 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix de loyer	1.460 EUR
Type	Etage
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: CG010030924T2 - 5020 Salzburg

## Informations énergétiques

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

CODE DU BIEN: CG010030924T2 - 5020 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CG010030924T2 - 5020 Salzburg

## La propriété



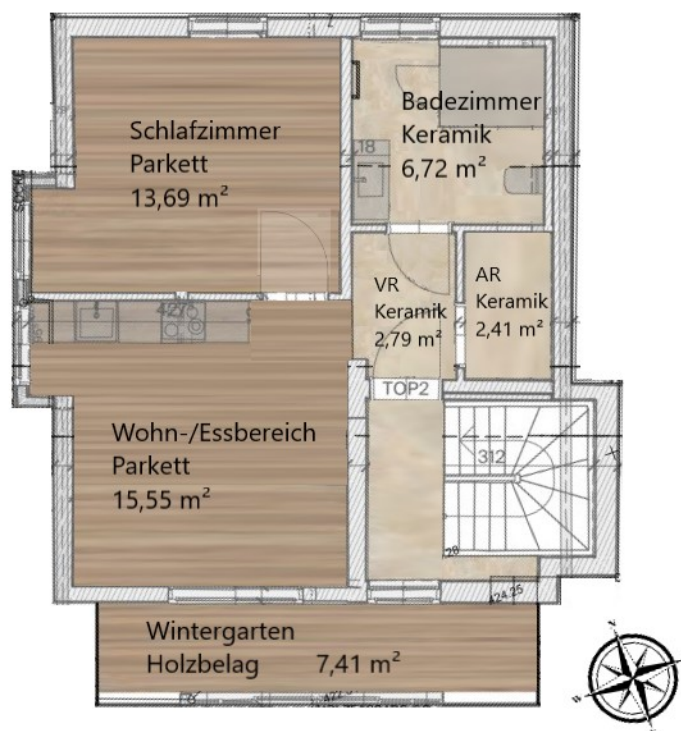
CODE DU BIEN: CG010030924T2 - 5020 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CG010030924T2 - 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: CG010030924T2 - 5020 Salzburg**

## Une première impression

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung bietet auf 48,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Komfort und modernes Wohnen. Das Gebäude wurde 2023 kernsaniert und verfügt auf Grund des Erhaltungsgebotes über Kastenfenster, die für besonderen Charme sorgen. Die Wohnräume beeindrucken durch wunderschöne Echtholzgiebel, die für eine gemütliche und stilvolle Atmosphäre sorgen. Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer sind mit Eichenparkettböden ausgelegt und in der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für ein behagliches Raumklima. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und bietet direkten Zugang zu einem großzügigen Wintergarten, der auch an kühleren Tagen zum Verweilen einlädt. Hier befindet sich auch die Einbauküche der Marke Nolte, die voll ausgestattet ist mit einer Liebherr Kühl- und Gefrierkombination, sowie Geschirrspüler, Ceran Kochfeld und Ofen von Siemens. Das Schlafzimmer, welches vom Wohn-/Essbereich aus begehbar ist, ist nördlich und von der Straße weg ausgerichtet und sorgt für erholsamen Schlaf. Das grau geflieste Tageslicht-Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über ein Fenster, eine hochwertige Dusche, Waschtisch, einen Handtuchrockner sowie ein WC. Ein weiterer Pluspunkt ist die Luftwärmepumpe, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch besonders effizient ist. Zusätzlich gehört zur Wohnung nicht nur ein Abstellraum, der sich wunderbar als Speis nutzen lässt, sondern auch ein großes, gemauertes Kellerabteil mit ca. 16,33 m<sup>2</sup>, das viel Stauraum bietet. Das Haus selbst ist sehr ruhig mit nur zwei Parteien und bietet zudem einen eigenen Parkplatz, der im Mietpreis inbegriffen ist. Ein rundum gemütliches Zuhause für anspruchsvolle Mieter! Betriebskosten sind verbrauchsabhängig und belaufen sich nach Angaben der Eigentümer bei zwei Personen voraussichtlich auf ca. € 190,00, inkl. Müllabfuhr, Strom für Stiegenhaus, Hausversicherung, Grundsteuer, Wasser und Kanal. Energieausweis: HWB: 261 fGEE: 2,30

CODE DU BIEN: CG010030924T2 - 5020 Salzburg

## Détails des commodités

- Erstbezug nach Kernsanierung
- kernsaniert 2023
- Fußbodenheizung
- großer Kellerraum
- Luftwärmepumpe
- geringe Betriebskosten
- Eichenparkettböden
- Frestellplatz inkludiert
- E-Ladestation am Parkplatz

CODE DU BIEN: CG010030924T2 - 5020 Salzburg

## Tout sur l'emplacement

Im grünen und zentralen Maxglan stehen keine Wünsche offen. Dieser Stadtteil ist an Vielfältigkeit kaum zu übertreffen. Diverse Grünflächen und Spielplätze bieten Erholung für Jung und Alt, eine Auswahl an Restaurants werden geboten, ruhige Seitenstraßen und die nahegelegene Glan laden zum Spaziergehen, Radfahren und Inlineskaten ein und man profitiert von der hervorragenden Infrastruktur. Nahversorger wie Supermärkte, Bank, Apotheke und Bäcker sowie ein Fitnesscenter lassen sich in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichen. Zum Einkaufszentrum Europark gelangt man entweder mit dem Auto oder Rad in ca. 6-7 Minuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in einer knappen viertel Stunde. Hier befinden sich sämtliche Kleidungsgeschäfte, verschiedene Cafés und Restaurants, IKEA und weitere Nahversorger wie dm und Interspar. Diverse Lokale im fußläufigen Umfeld bieten Abwechslung und kulinarische Vielfältigkeit. In die Altstadt gelangt man mit dem Rad entspannt in ca 8 Minuten, an die Salzach in ca 7 Minuten.

CODE DU BIEN: CG010030924T2 - 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)