

Salzburg – Salzburg

# Start ins Wohnglück - 3 Zimmerwohnung Gnigl

CODE DU BIEN: MR2024W1101



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

PRIX D'ACHAT: 318.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64,69 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: MR2024W1101 - 5020 Salzburg – 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: MR2024W1101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	MR2024W1101	Prix d'achat	318.000 EUR
Surface habitable	ca. 64,69 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	1 x surface libre		

CODE DU BIEN: MR2024W1101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	07.12.2030	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1981



CODE DU BIEN: MR2024W1101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: MR2024W1101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: MR2024W1101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: MR2024W1101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: MR2024W1101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propriété





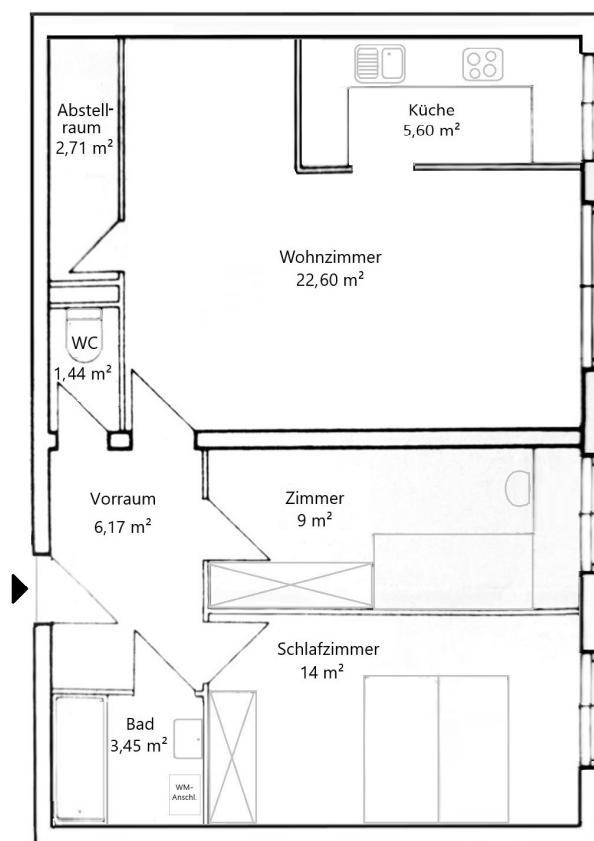
CODE DU BIEN: MR2024W1101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: MR2024W1101 - 5020 Salzburg – 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: MR2024W1101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Une première impression

Start ins Wohnglück! Familienfreundliche 3-Zimmerwohnung im Hochparterre mit Parkplatz und Kellerabteil im Eigentum, direkt an der großen, parkähnlichen Gartenanlage samt Spielplatz und angrenzenden Besucherparkplätzen. Wohnhaus mit 14 Wohneinheiten und Lift. Hausmeistergepflegte Wohnanlage. Flächen: 3 Zimmer-Wohnung mit 64,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Kellerabteil 7,43 m<sup>2</sup>, Pkw-Stellplatz Nr. 3 mit 12,20 m<sup>2</sup> - separate, möblierte Küche - gemütliches Wohnzimmer mit Essplatz - helles Schlafzimmer - kuscheliges Kinderzimmer - Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss - separate Toilette - Abstellraum in der Wohnung - Vorraum Die auf 14.199 m<sup>2</sup> Fläche zwischen 1981 - 1984 errichtete Wohnanlage ist mit 9 eigenständigen Wohnhäusern bebaut. Inmitten der Wohnhäuser liegt die enorme Grünanlage, die mit einer herrlichen Freifläche und kleineren Spielplätzen punktet. Die 3-Zimmer-Wohnung mit perfektem Raumschnitt, ist direkt an die Grünanlage nach Osten situiert. Vom Vorraum sind alle Wohnräume sowie Bad und WC zugänglich. Das einladende, geräumige Wohnzimmer bietet Raum für einen schönen Essplatz und Ihre Wohnzimmermöbel. In der angrenzenden, separaten Küche wird das Zubereiten Ihrer Speisen zum kulinarischen Vergnügen. Neben dem Wohnzimmer ist ein praktischer Abstellraum situiert. Im gemütlichen Schlafzimmer genießen Sie entspannte Nachtruhe. Ein weiteres Zimmer ist als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum bestens nutzbar. Das Wannenbad ist mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken ausgestattet. Vom Vorraum ist die separate Toilette zugänglich. Genießen Sie zudem die herrliche große, gepflegte Grünfläche, die sich direkt vor der Wohnung befindet. Die Wohnung ist frisch ausgemalt und der Parkettboden geschliffen und versiegelt. Mit ein paar Modernisierungen wird die Wohnung zum Schmuckstück! Die Liegenschaft wird ohne bewegliches Mobiliar, leer verkauft. Die im Exposé integrierten Fotos mit Einrichtungsgegenständen sind Möblierungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten.



CODE DU BIEN: MR2024W1101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Détails des commodités

- ursprüngliche Möbelhausküche in Beige mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Herd und Kochfeld
  - Parkettboden im Wohnzimmer
  - Laminatböden in Schlaf- und Kinderzimmer
  - hellgelbe Fliesen im Wannenbad mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet
  - separate Toilette
  - Abstellraum in der Wohnung
  - Rollläden an den 3-fach verglasten Fenstern
  - privates, geräumiges Kellerabteil
  - Lift
  - Hausmeister
  - zentrale Gas-Heizanlage in einem Nachbargebäude
- Allgemeinräume im Kellergeschoß:
- Waschküche (ohne allgemeine WM)
  - 2 Trockenräume
  - ca. 21 m<sup>2</sup> Spielzimmer
  - ca. 33 m<sup>2</sup> Hobbyraum
  - ca. 52 m<sup>2</sup> Fahrrad-Kinderwagenraum samt Außenzugang
  - zwei große neuwertige Warmwasserspeicherboiler im Technikraum
- Außenanlage:
- großzügige parkähnliche Grünanlage mit Spielplätzen, Parkbänke und Zugangswege.  
Weiters privater Parkplätze sowie 13 Besucherparkplätze
- Energieausweisdaten: HWB 54 - fGEE 1,1
- Betriebskosten dzt. € 367,45 inklusive:
- € 69,- Instandhaltung
  - € 27,25 Verwaltungskosten
  - € 130,46 Betriebskosten
  - € 51,11 Heizkosten
  - € 57,85 Warmwasser
- € 31,78 Ust (f. Verwaltungs-, Betriebs- u. Warmwasserkosten 10 % und Heizkosten 20 %)

CODE DU BIEN: MR2024W1101 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Gnigl liegt nordöstlich vom Salzburger Altstadtzentrum und ist eine geschichtsreiche Stadtlage am Fuße des Gaisbergs. Der ursprüngliche Kernbereich ist um die Pfarrkirche gruppiert. Die Kirche Maria Himmelfahrt (und zum Heiligen Michaeli) ist im Rokoko-Stil erbaut. Der beliebte und charmante Minnesheimpark mit Spielplatz, ist ein beliebtes Naherholungsgebiet für die ganze Familie. Der Gaisberg, einer der Stadtberge der Salzburger sowie der Heuberg, sind beliebte Ziele für Sport- und Naturliebhaber in unmittelbarer Nähe. Gnigl bietet beste Infrastruktur mit zahlreichen kleinen Geschäften, Banken, Metzern, Ärzten, Apotheken, Kaffee und Gastronomie etc. und sie finden somit alles für den täglichen Bedarf in kurzer Distanz. Lebensmittelgeschäft ums Eck - ca. 2 Gehminuten Buslinie 23 Haltestelle liegt ums Eck - ca. 3 Gehminuten Bahnanschluss Haltestelle Sam - ca. 8 Gehminuten Kindergarten und Grundschule - ca. 750 m, fußläufig ca. 10 Gehdistanz Kindergarten und Grundschule - ca. 1,1 km, mit dem Auto in etwa 5 Minuten Fahrzeit Die Salzburger Altstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 10 Minuten, mit dem Bus in ca. 15 Minuten oder per Rad ca. 16 Minuten. Autobahnanschluss Salzburg Nord ca. 2,3 km in 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Hauptbahnhof Salzburg erreichen Sie in ca. 7 Minuten mit der Bahn S 3 oder mit dem Bus Line 23 in ca. 17 Minuten. Zum Flughafen Salzburg fahren Sie mit dem Auto ca. 14 Minuten (mit Bus ca. 38 Minuten). Wien erreichen Sie in ca. 3 Stunden (356 km) München ist in ca. 2 Stunden 10 Minuten erreichbar

CODE DU BIEN: MR2024W1101 - 5020 Salzburg – 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)