

Salzburg – Salzburg

# Sonnige 3-Zimmerwohnung in Salzburg-Gneis

CODE DU BIEN: KK240225



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

PRIX D'ACHAT: 540.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: KK240225 - 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: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	KK240225
Surface habitable	ca. 81 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	540.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	3% zzgl. 20% MwSt.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Certification énergétique valable jusqu'au	30.06.2025
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: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

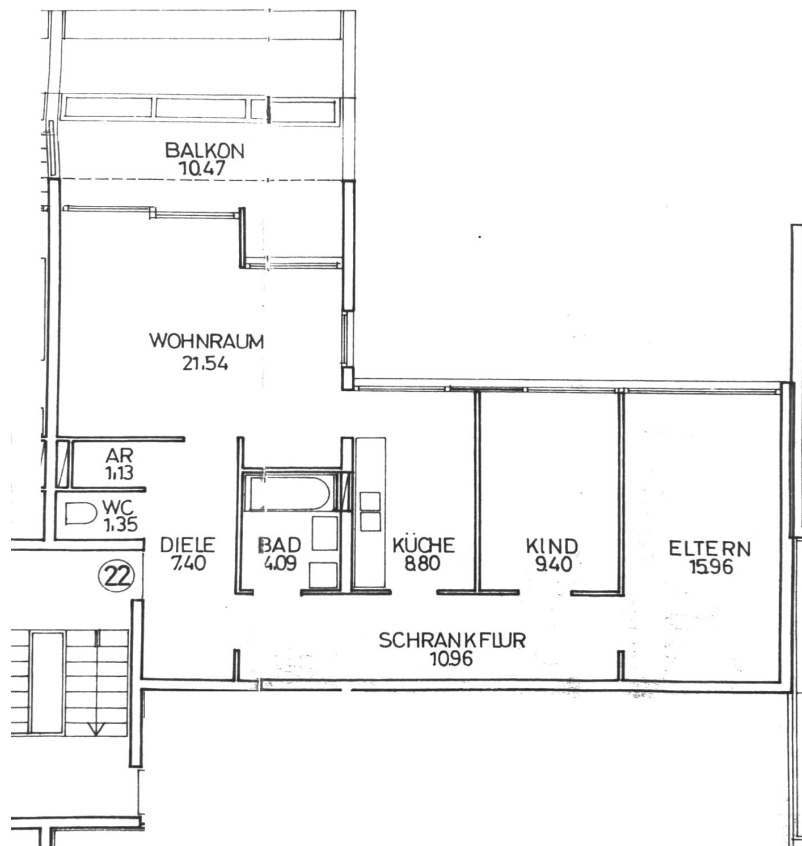
## La propriété





CODE DU BIEN: KK240225 - 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: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Une première impression

Diese attraktive 3-Zimmerwohnung befindet sich im 3. Stock einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage in einer der begehrtesten Wohngebiete in Salzburg - Gneis. Die Wohnung überzeugt durch ihre sonnige Lage mit Südwest-Ausrichtung. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon mit ca. 10 m<sup>2</sup>, auf dem man die Sonne und den Blick auf die umliegende Bergwelt genießen kann. Die Zimmer sind mit hochwertigem Parkettböden ausgestattet. Die moderne Küche mit Marken-Elektrogeräten bietet Platz für einen kleinen Esstisch. Das neu renovierte Bad mit modernen Schwarzweiß- Fliesen, verfügt über eine Dusche mit Glaskabine und eine Badewanne. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, und eine Garage rundet das Angebot ab. Die Lage dieser Wohnung ist besonders attraktiv: Der Almkanal ist nur wenige Schritte entfernt, ideal für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Die Wohnanlage liegt in einer sehr ruhigen Gegend und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an die Stadt. Diese Wohnung stellt eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnahem Wohnen in einer der besten Lagen von Salzburg dar.

Betriebskosten sind verbraucherabhängig und belaufen sich auf €385,-: -

Bewirtschaftungskosten: € 159,67,- - Rücklagenansparung: € 91,60 - Heizkosten: € 91,73

- Warmwasser: € 6,99 - Umsatzsteuer: € 35,01 Betriebskosten für die Garage: € 24,- -

Bewirtschaftungskosten: €13,65 - Rücklage: € 7,62 - Umsatzsteuer: €2,73

Energieausweis: HWB 151, fGEE 1,90

CODE DU BIEN: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Détails des commodités

- Bestlage Salzburg Gneis
- 3 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- sehr sonnig
- gepflegte, ruhige Wohnanlage
- Badezimmer mit Glasdusche und Badewanne
- Küche und Bad neu renoviert
- Keller
- Garage
- Kein Lift
- Wohnen im Naturerholungsgebiet

**CODE DU BIEN: KK240225 - 5020 Salzburg – Salzburg**

## Tout sur l'emplacement

Gneis ist ein idyllischer Stadtteil im Süden von Salzburg, der sich durch seine ruhige und grüne Lage auszeichnet. Der Stadtteil liegt in unmittelbarer Nähe zu den Salzburger Alpen und bietet damit eine besonders hohe Lebensqualität. Gneis ist bekannt für seine gepflegten Wohnanlagen, die von einer harmonischen Mischung aus modernen Häusern und traditionellen Gebäuden geprägt sind. Die Umgebung ist von viel Natur umgeben, was den Ort zu einem idealen Rückzugsort für Familien und Menschen macht, die die Ruhe der Natur schätzen, aber trotzdem schnell ins Stadtzentrum gelangen wollen. Ein besonderes Highlight von Gneis ist das Erholungsgebiet rund um den Almkanal, das zu Spaziergängen, Radfahren und anderen Freizeitaktivitäten einlädt. Die Nähe zur Natur und die malerische Umgebung machen den Stadtteil besonders attraktiv für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Trotz seiner ruhigen Lage bietet Gneis eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum von Salzburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, sodass die Bewohner von Gneis sowohl die Ruhe des Stadtteils als auch die Vorteile der Stadt genießen können.

CODE DU BIEN: KK240225 - 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)