

Salzburg

# Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

CODE DU BIEN: CG002260225



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

PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75,94 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: CG002260225 - 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: CG002260225 - 5020 Salzburg

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | CG002260225              |
| Surface habitable     | ca. 75,94 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants          |
| Etage                 | 2                        |
| Pièces                | 3                        |
| Chambres à coucher    | 2                        |
| Salles de bains       | 1                        |
| Année de construction | 1987                     |

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| Prix d'achat                 | 329.000 EUR              |
| Type                         | Etage                    |
| Commission pour le locataire | 3% zzgl 20% USt          |
| Technique de construction    | massif                   |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: CG002260225 - 5020 Salzburg

## Informations énergétiques

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé  |
| Source d'alimentation     | Gaz   |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: CG002260225 - 5020 Salzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: CG002260225 - 5020 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CG002260225 - 5020 Salzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: CG002260225 - 5020 Salzburg

## La propriété





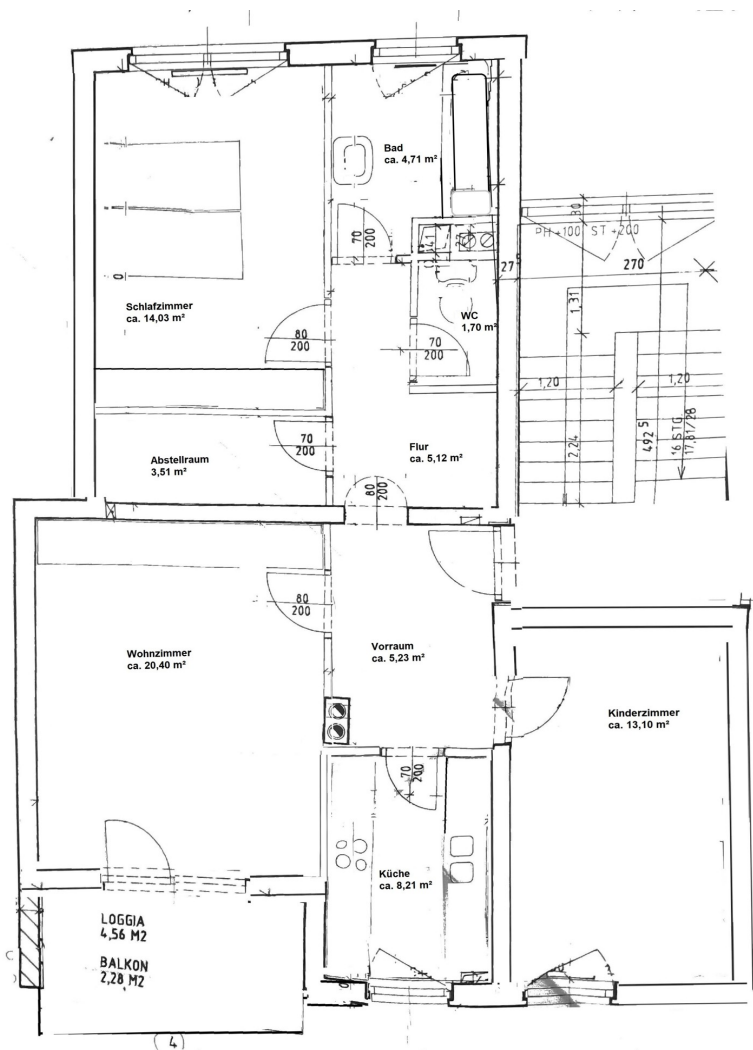
CODE DU BIEN: CG002260225 - 5020 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CG002260225 - 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: CG002260225 - 5020 Salzburg

## Une première impression

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



**CODE DU BIEN: CG002260225 - 5020 Salzburg**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: CG002260225 - 5020 Salzburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: CG002260225 - 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)