

Salzburg – Salzburg

Anlagetraum mit Loggia im Zentrum Salzburgs

????????? ??????????: CG017020224



www.von-poll.com

???? ??????: 298.000 EUR • ??????: 2

???????? ??????????: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ????????? ?????????????
- ??? ??????? ?????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ?????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	CG017020224	????? ???????	298.000 EUR
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	???????
????????	5	?????????????	3% zzgl. 20% USt
????????	2	?????????	???????
????????????? ??? ???????????	1	????????????????????	ca. 60 m ²
???????????	1	???????	?????????????????
????? ??????????????	1960	?????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????		

????????? ??????????: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	?????		
????????????? ???????????????? ??????????	28.06.2030		
????? ???????????	????????? ??????? ????????????		

????????? ??????????: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

?? ??????????



????????? ??????????: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

?? ??????????



???????? ??????????: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

?? ?????????



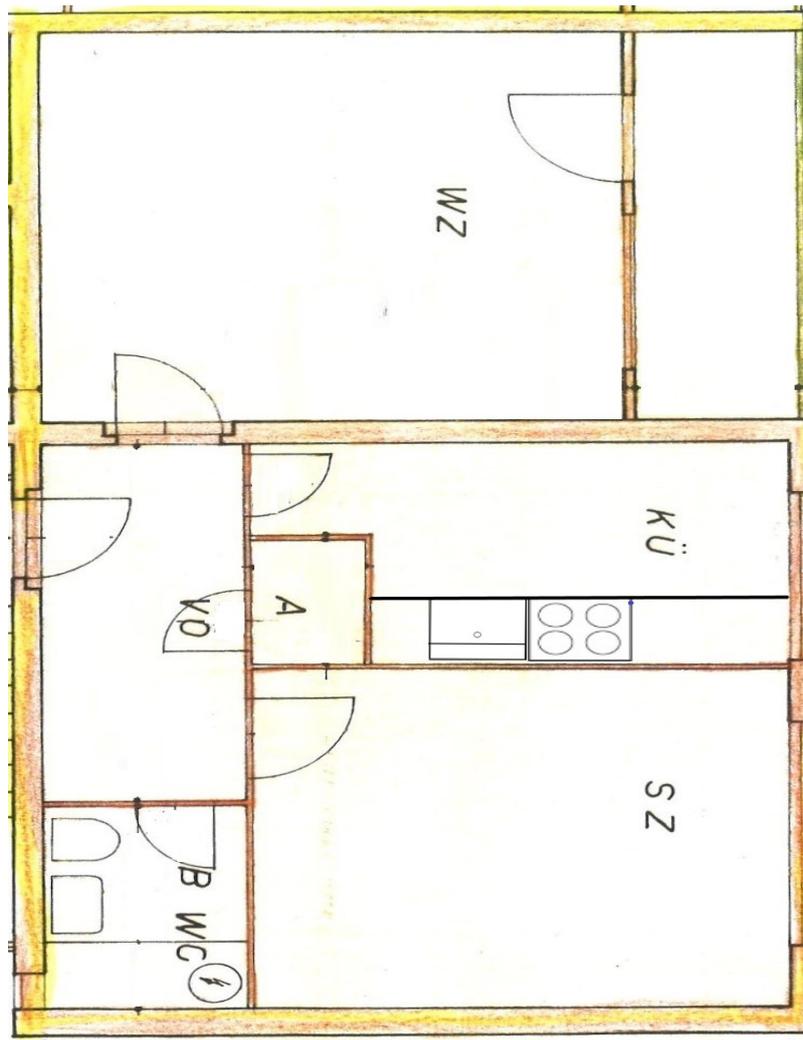
????????? ??????????: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

?? ??????????



????????? ??????????: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

??? ?????? ???????????

Diese entzückende 2-Zimmer-Wohnung überzeugt auf ca. 59,94 m² Wohnnutzfläche inklusive Loggia, durch eine hervorragende Aufteilung und ihren Top-Zustand. Der Eingangsbereich bietet mit ca 6,3 m² ausreichend Platz für ein Schuhregal und eine Garderobe. Von hier aus gelangt man in alle anderen Räume der Wohnung. Das helle Wohnzimmer umfasst ca 19,18 m² und ist mit wunderschönem Rüster Parkettboden ausgestattet. Eine Eck-Couch, Fernseher und Bücherregale lassen sich hier bequem unterbringen. An die gesamte Fensterfront schließt die Loggia mit ca 5,5 m² an, bei welcher der Boden aufgeschüttet und isoliert wurde, sodass sie mit der Sitzecke eine gemütliche Erweiterung des Wohnzimmers bietet. In der lichtdurchfluteten, ca 10,3 m² großen Küche befindet sich eine erst 2022 ausgetauschte Herd-Ofen-Kombination mit Ceran-Kochfeld, eine Waschmaschine, Spülbecken und genügend Platz für einen Esstisch oder Frühstücksplatz, sowie eine Kühl-Gefrierkombination. Die Einbauküche ist von Leiner. Das Schlafzimmer besticht auf ca 15,37 m² ebenfalls mit viel Tageslicht und Platz für ein Doppelbett und Kleiderschrank und ist mit Laminatboden ausgestattet. Im Badezimmer mit ca 3,4 m² befindet sich eine Badewanne, WC und Waschbecken. Der Boiler wurde im Sommer 2023 erneuert. Die Wohnung bietet außerdem noch einen Abstellraum mit ca 1,3 m², in dem sich Staubsauger, Wäscheständer und dergleichen praktisch einräumen lassen. Sämtliche Fenstern sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Wohnung befindet sich im 5. Stock mit gerade mal zwei anderen Parteien auf der Etage und ist auch über einen Personenaufzug erreichbar. Die Betriebskosten sind verbrauchsabhängig und belaufen sich derzeit auf € 280,00 (inkl. Bewirtschaftungskosten € 142,55, Rücklagenansparung € 52,18 und Heizkosten € 59,18) Energieausweis: HWB: 44 fGEE: 1,32

???????? ??????????: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

????????????????? ??? ??????????

- gemütliche Loggia/Wintergarten
- Ruster-Parkett im Wohnzimmer und Wintergarten
- Ost-Ausrichtung mit Morgensonne
- elektrische Rollläden vor allen Fenstern
- zentrale Lage
- Leiner Küche
- als Anlage geeignet
- Waschmaschinenanschluss
- nur 3 Parteien auf dem Stockwerk

???????? ??????????: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

??? ??? ??? ????????????

Hier befinden Sie sich in einer zentralen Wohngegend. Nahversorger des täglichen Bedarfs wie beispielsweise Interspar, dm, ein Bäcker, eine Bank und eine Tankstelle sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Ein Krankenhaus, die Stadtbibliothek und diverse Lokale sind ebenfalls zu Fuß in kürzester Zeit zu erreichen. Mit dem Rad gelangt man in lediglich 4 Minuten in den nächsten Park und an die Salzach, welche sich wunderbar für Spaziergänge, Radtouren eignet. Im Sommer laden die Salzach-Galerien zum Flanieren ein. Dies ist auch der schönste Fußweg in die Salzburger Altstadt. Ebenfalls für Fahrradfahrer, Spaziergänger und Jogger eignet sich die Glan, die unweit entfernt fließt. Mit der hervorragenden Busanbindung gelangt man in ca 11 Minuten zum Ferdinand-v.-Hanusch-Platz. In weniger als 20 Minuten gelangen Sie mit dem Bus zum Flughafen, in 10 Minuten mit Auto oder Taxi. Der Bahnhof liegt ebenfalls nur 10 Minuten entfernt und die nächste Autobahnauffahrt findet sich in 8 Fahrminuten. Nach Wien gelangt man in ca 2,5 Stunden, nach München in ca. 2 Stunden.

???????? ??????????: CG017020224 - 5020 Salzburg – Salzburg

???????????????? ?????????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59 ?????????????????

E-Mail: salzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com