

Salzburg – Salzburg

Doppelhaushälfte in Gneis- sanierungsbedürftig

????????? ??????????: KK01092024



www.von-poll.com

???? ??????: 600.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ?????? ????: 288 m²

???????? ??????????: KK01092024 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

???????? ??????????: KK01092024 - 5020 Salzburg – Salzburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	KK01092024	????? ???????	600.000 EUR
????????????	ca. 130 m ²	????????????	3% zzgl. 20% MwSt.
????? ??????????????	2 x ?????????????? ????? ??????????????, 1 x ???????	????????? ?????????????	???????

???????? ?????: KK01092024 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

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

???????? ??????????: KK01092024 - 5020 Salzburg – Salzburg

?? ?????????



???????? ??????????: KK01092024 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

Dieses charmante, aber renovierungsbedürftige Haus wartet darauf, von Ihnen mit handwerklichem Geschick zum Leben erweckt zu werden. Es liegt in einer ruhigen Einfamilienhaussiedlung in der Nähe des Almkanals. Ein besonderes Highlight ist der Blick auf die Festung Hohensalzburg aus dem Schlafzimmer. Auch der Ausblick auf den Untersberg und die Gaisbergspitze ist beeindruckend. Das Gebäude wurde Anfang der 50er Jahre errichtet und benötigt eine Kernsanierung. Im Erdgeschoss finden Sie einen Waschraum und einen Heizraum mit Öltank. Eine Gasleitung befindet sich an der Straße neben dem Haus, allerdings wird der Einsatz einer Erdwärmepumpe empfohlen. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein kleiner Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne und zwei Waschbecken. Außerdem gibt es einen Küchen-Essbereich, ein Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Das Obergeschoss ist über eine Treppe erreichbar und verfügt über ein kleines Bad mit WC und Fenster, ein Kinderzimmer, eine Wohnküche, ein kleines Gästezimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer. Der Dachboden kann zusätzlich als Stauraum genutzt werden. Ein kleiner Garten mit Terrasse sowie eine Garage mit Platz für ein großes Auto sowie zwei Außenstellplätze runden dieses Angebot ab. Nutzen Sie die Chance, dieses besondere Objekt nach Ihren Vorstellungen zu gestalten! HWB 309 fgee 3,88

??????? ???????: KK01092024 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

Gneis ist ein ruhiger und idyllischer Stadtteil im Süden von Salzburg, der sich durch seine charmante Wohnatmosphäre und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Gneis bietet eine malerische Umgebung, sowie auch atemberaubende Ausblicke auf die umliegenden Berge und die Salzburger Altstadt. Wohnstruktur und Architektur Der Stadtteil ist vorwiegend von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt, die häufig von grünen Gärten umgeben sind. Die Architektur reicht von traditionellen Salzburger Wohnstilen bis hin zu modernen Bauformen. Viele Häuser verfügen über große Fenster, die viel Licht hereinlassen und einen Blick auf die schöne Natur ermöglichen.

Verkehrsanbindung Gneis ist verkehrstechnisch gut angebunden. Es gibt regelmäßige Busverbindungen, die eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum bieten. Die nahegelegene Autobahnauffahrt ermöglicht es zudem, schnell in andere Teile des Landes zu gelangen. Die ruhigen Straßen sind ideal für Spaziergänge und Fahrradtouren, wodurch Gneis auch für sportliche Aktivitäten attraktiv ist. Infrastruktur und Dienstleistungen In Gneis finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und kleinere Geschäfte. Das Stadtteilzentrum bietet zudem Cafés und Restaurants, die einladende Orte für Treffen mit Freunden und Familie sind. Kindergarten und Krabbelstube sind ebenfalls vorhanden, was Gneis besonders für Familien interessant macht. Freizeitmöglichkeiten Die Lage im Grünen und die Nähe des Almkanals eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Wanderwege und Radstrecken laden zu Outdoor-Aktivitäten ein, während die umliegenden Berge im Winter Möglichkeiten zum Skifahren bieten. Parks und Grünflächen im Stadtteil sind ideal für Entspannung und Freizeitaktivitäten mit Kindern. Gemeinschaft und Kultur Gneis hat eine lebendige Gemeinschaft, in der Nachbarn oft gut miteinander bekannt sind. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste fördern den sozialen Austausch. Zudem gibt es kulturelle Angebote in der Nähe, die das Leben im Stadtteil bereichern. Fazit Insgesamt ist Gneis ein attraktiver Stadtteil für all jene, die die ruhige, naturnahe Wohnlage schätzen, aber gleichzeitig die Nähe zur kulturellen und städtischen Infrastruktur Salzburgs nicht missen möchten. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, einem vielfältigen Freizeitangebot und einer freundlichen Nachbarschaft macht Gneis zu einem beliebten Wohnort in der Stadt.

???????? ??????????: KK01092024 - 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