

Salzburg – Salzburg

# Charmante 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

**CODICE OGGETTO: CG015050623A**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 230.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 41,05 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	CG015050623A	Prezzo d'acquisto	230.000 EUR
Superficie netta	ca. 41,05 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	3% zzgl 20% USt
Vani	2	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1960	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

CODICE OGGETTO: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg**

## Una prima impressione

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock in einem ruhigen Wohnhaus in Salzburg Süd. Die gelungene Aufteilung bietet ein helles Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang in die kleine Küche. Diese ist mit Einbauschränken, Elektrogeräten der Marke NABO und Zanussi, Fenster sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das Badezimmer beinhaltet eine Dusche, WC, Waschbecken sowie einen weiteren Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung ist mit Eichenlaminatböden ausgelegt und geht nach hinten raus wodurch sie einen wunderschönen Blick ins Grüne bietet. Der großzügige Allgemeingarten kann mitbenutzt werden und es stehen abgesehen von der weiten Grasfläche auch Wäscheleinen zur Verfügung. Diese Immobilie ist zurzeit noch vermietet und eignet sich daher hervorragend als Anlegerwohnung. Der Mietvertrag mit einer sehr zuverlässigen Mieterin läuft noch bis August 2024. Auch zur Selbstnutzung ist diese Wohnung gut geeignet, aufgrund der guten Aufteilung und Anbindung. Betriebskosten derzeit: € 253,18 inkl. Bewirtschaftungskosten € 109,13, Heizkosten 49,18, Verwaltungskosten € 18,87 und Instandhaltungsbeitrag € 53,36 Betriebskosten sind verbrauchsabhängig. Energieausweis wird nachgereicht.



**CODICE OGGETTO: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg**

## Dettagli dei servizi

- Eichenlaminatböden
- möblierte Küche mit eingebauten Markengeräten
- perfekte Anlegerwohnung
- Blick ins Grüne
- ruhige Seitenstraße
- großzügiger Allgemeingarten
- gute Anbindung
- zuverlässige Mieterin bis 08.2024
- Waschmaschinenanschluss
- zugeteiltes Kellerabteil

**CODICE OGGETTO: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg**

## Tutto sulla posizione

Salzburg Süd hat eine hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Trotz der Lage in einer ruhigen Seitenstraße erreicht man in nur 10 Gehminuten die Shopping Arena Alpenstraße, wo Ihnen sämtliche Nahversorger für den alltäglichen Bedarf zur Verfügung stehen. Ebenso finden Sie hier einen Media Markt, eine Auswahl an Restaurants und Feinkostläden, sowie verschiedene Kleidungsgeschäfte, Optiker und einen Friseur. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie sowohl den Unipark, als auch die Naturwissenschaftliche Fakultät mit dem dazugehörigen botanischen Garten in weniger als 15 Minuten. In lediglich 8 Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad das Aya-Bad oder die Hellbrunner Allee, die sich wunderbar für Spaziergänge, Radtouren und Laufrouen eignet. Von der Hellbrunner Allee aus gelangen Sie auch zum Tierpark und dem Schloss Hellbrunn mit den Wasserspielen, dem traumhaften Park und dem Steintheater, die immer einen Ausflug wert sind. Die Busse Nummer 3 und Nummer 8 halten direkt ums Eck und bringen Sie in ca. 20 Minuten zum Hauptbahnhof, in die Altstadt oder zum Mirabellplatz. Auf die Autobahnauffahrt Salzburg Süd/Grödig gelangen Sie in wenigen Fahrminuten. Nach Wien gelangt man mit dem Zug in ca. 2 1/2 Stunden, nach München in ca. 2 Stunden.

**CODICE OGGETTO: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salisburgo

**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)