

Salzburg – Salzburg

# Kernsanierte 2 Zimmer-Wohnung in Top-Lage

**CODICE OGGETTO: CG010030924**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.230 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 41,7 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

CODICE OGGETTO: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	CG010030924
Superficie netta	ca. 41,7 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'affitto	1.230 EUR
Appartamento	Piano
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg**

## Una prima impressione

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet auf 41,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause. Das Gebäude wurde 2023 kernsaniert und verfügt auf Grund des Erhaltungsgebotes über Kastenfenster, die für besonderen Charme sorgen. Wohn- und Schlafbereich sind mit hochwertigem Eichenholzparkett ausgelegt, das in Kombination mit der Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgt. Das Schlafzimmer ist nach Norden ausgerichtet und sorgt für einen erholsamen und ruhigen Schlaf. Der Wohn- und Essbereich beeindruckt durch einen gemütlichen Erker, der viel Tageslicht hereinlässt und den Raum optisch erweitert. Hier befindet sich auch die hochwertige Einbauküche der Marke Nolte, welche mit Siemens und Liebherr-Elektroprodukten ausgestattet ist und über eine Kühl- und Gefrierkombination, einen Geschirrspüler, sowie Ceran Kochfeld und Ofen verfügt. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Abstellraum innerhalb der Wohnung. Das grau geflieste, moderne Badezimmer ist mit einer Dusche, WC, Waschbecken und einem praktischen Handtuchrockner ausgestattet. Ein weiteres Highlight ist das große, gemauerte Kellerabteil, das mit ca. 16,75 m<sup>2</sup> genügend Platz bietet. Ein Frestellplatz für Ihr Fahrzeug ist ebenfalls im Mietpreis inbegriffen und verfügt über eine Ladestation für E-Autos. Ein weiterer Pluspunkt ist die Luftwärmepumpe, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch besonders effizient ist. Diese Wohnung eignet sich perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität und Komfort legen! Betriebskosten sind verbrauchsabhängig und belaufen sich nach Angaben der Eigentümer bei zwei Personen voraussichtlich auf ca. € 190,00, inkl. Müllabfuhr, Strom für Stiegenhaus, Hausversicherung, Grundsteuer, Wasser und Kanal. Energieausweis: HWB: 261 fGEE: 2,30



**CODICE OGGETTO: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg**

## Dettagli dei servizi

- Erstbezug nach Kernsanierung
- kernsaniert 2023
- Fußbodenheizung
- großer Kellerraum
- Luftwärmepumpe
- geringe Betriebskosten
- Eichenparkettböden
- Frestellplatz inkludiert

**CODICE OGGETTO: CG010030924 - 5020 Salzburg – Salzburg**

## Tutto sulla posizione

Im grünen und zentralen Maxglan stehen keine Wünsche offen. Dieser Stadtteil ist an Vielfältigkeit kaum zu übertreffen. Diverse Grünflächen und Spielplätze bieten Erholung für Jung und Alt, eine Auswahl an Restaurants werden geboten, ruhige Seitenstraßen und die nahegelegene Glan laden zum Spaziergehen, Radfahren und Inlineskaten ein und man profitiert von der hervorragenden Infrastruktur. Nahversorger wie Supermärkte, Bank, Apotheke und Bäcker sowie ein Fitnesscenter lassen sich in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichen. Zum Einkaufszentrum Europark gelangt man entweder mit dem Auto oder Rad in ca. 6-7 Minuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in einer knappen viertel Stunde. Hier befinden sich sämtliche Kleidungsgeschäfte, verschiedene Cafés und Restaurants, IKEA und weitere Nahversorger wie dm und Interspar. Diverse Lokale im fußläufigen Umfeld bieten Abwechslung und kulinarische Vielfältigkeit. In die Altstadt gelangt man mit dem Rad entspannt in ca 8 Minuten, an die Salzach in ca 7 Minuten.

CODICE OGGETTO: CG010030924 - 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)