

Elsbethen – Salzburg

# Gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon

**CODICE OGGETTO: CG014101224**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • VANI: 2.5**

**CODICE OGGETTO: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg**

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

**CODICE OGGETTO: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	CG014101224	Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Piano	1	Appartamento	Attico
Vani	2.5	Compenso di mediazione	3% zzgl 20% MwSt
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2015	Superficie lorda	ca. 64 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera	Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

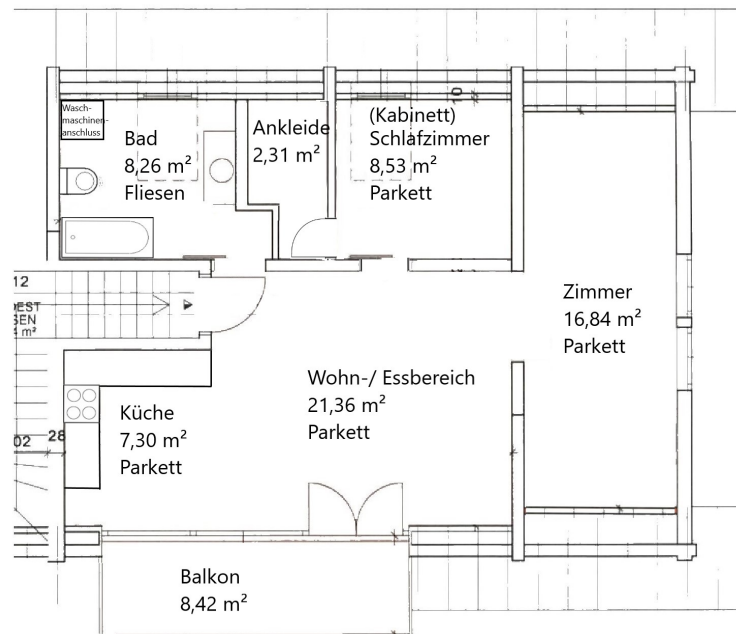
## La proprietà





CODICE OGGETTO: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg**

## Una prima impressione

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 64,6 m<sup>2</sup> besticht durch eine gelungene Mischung aus modernen und natürlichen Elementen und befindet sich im ersten Stock eines Wohnhauses mit lediglich 4 Parteien. Das neu sanierte Badezimmer verfügt über ein elegantes Natursteinwaschbecken, Marmorfliesen und eine Badewanne sowie Tageslicht, das eine angenehme Atmosphäre schafft. Das Bad wurde im Jahr 2023 saniert. Das Wohn- und Esszimmer überzeugt durch viel Tageslicht. Dank der offenen Vito-Einbauküche gibt es genügend Platz für einen großen Esstisch im Essbereich für eine gesellige Atmosphäre und eine gemütliche Sitzecke im Wohnbereich. Die Küche ist mit einem Ofen und Cerankochfeld der Marke ElektroBregenz sowie einer Bosch Spülmaschine, einem Waschbecken und einem Kühlschrank ausgestattet. Vom Wohnbereich aus gelangt man in einen offenen, zusätzlichen Bereich, der sich ideal als Arbeitszimmer oder für individuelle Nutzung, wie Atelier oder Leseraum eignet. Die Holzvertäfelung in sowohl Wohnzimmer und Arbeitsbereich als auch im Schlafzimmer sorgt für eine warme und einladende Ausstrahlung und schafft ein wohliges zu Hause. Da sich die Wohnung im Dachgeschoss befindet, machen die Dachschrägen die gesamte Wohnung noch gemütlicher. Vom Wohn- und Essbereich aus betreten Sie den 8 m<sup>2</sup> großen Balkon, von welchem aus Sie einen herrlichen Bergblick genießen, der die Wohnung zu einem perfekten Rückzugsort macht. Ideal für alle, die eine stilvolle und gemütliche Wohnung in ruhiger Lage suchen. Zu der Wohnung gehören zwei Frestellplätze direkt vor dem Haus, die im Kaufpreis inkludiert sind. Die Betriebskosten sind verbrauchabhängig und belaufen sich derzeit auf: € 278,84 für die Wohnung (inkl. Heizkosten € 68,17; Wasser und Kanal € 21,47 und Rücklage € 72,49) € 23,57 für die Parkplätze Der Energieausweis wird nachgereicht.

**CODICE OGGETTO: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg**

## Dettagli dei servizi

- 8 m<sup>2</sup> großer Balkon
- Bergblick
- warme Ausstrahlung durch Holzvertäfelung
- Badezimmer 2023 saniert
- Badewanne mit Regenduschkopf
- Natursteinwaschbecken
- Vito-Einbauküche
- Parkettböden in den Wohnräumen
- 2 Freistellplätze inkludiert
- nur 4 Parteien im Haus
- Rücklage € 16.328 per Dezember 2024



**CODICE OGGETTO: CG014101224 - 5061 Elsbethen – Salzburg**

## Tutto sulla posizione

Die Umgebung im südlichen Elsbethen zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Wohngegend aus, die von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt ist. Diese ländliche Atmosphäre bietet eine hohe Lebensqualität, während die Nähe zur Stadt Salzburg eine ausgezeichnete Anbindung an städtische Infrastruktur ermöglicht. Die örtliche Infrastruktur ist gut ausgebaut. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote, die bequem erreichbar sind. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut angebunden, mit mehreren Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, die eine direkte Verbindung zum Salzburger Stadtzentrum, Hauptbahnhof und zu anderen wichtigen Zielen in der Umgebung bieten. Zusätzlich zur hervorragenden Busanbindung befindet sich auch eine S-Bahn-Station in fußläufiger Nähe, die eine einfache Verbindung nach beispielsweise Hallein oder zum Europark bietet. Zum Genießen, Spazieren und Wandern bieten sich hier die Glaserbachklamm und die Trockenen Klamm an, die sich besonders im Sommer für einen Ausflug lohnen. Für sportliche Aktivitäten und Erholung gibt es zahlreiche Wander- und Radwege entlang der Salzach, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren einladen. Zudem ist die Anbindung an die nahegelegene Bundesstraße und die Autobahn hervorragend, was eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtgebiets und der umliegenden Regionen ermöglicht.

CODICE OGGETTO: CG014101224 - 5061 Elsbethen – 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)