

Salzburg

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

CODICE OGGETTO: CG002260225



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75,94 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: CG002260225 - 5020 Salzburg

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

CODICE OGGETTO: CG002260225 - 5020 Salzburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	CG002260225
Superficie netta	ca. 75,94 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1987

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	3% zzgl 20% USt
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: CG002260225 - 5020 Salzburg

Dati energetici

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

CODICE OGGETTO: CG002260225 - 5020 Salzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: CG002260225 - 5020 Salzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: CG002260225 - 5020 Salzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: CG002260225 - 5020 Salzburg

La proprietà



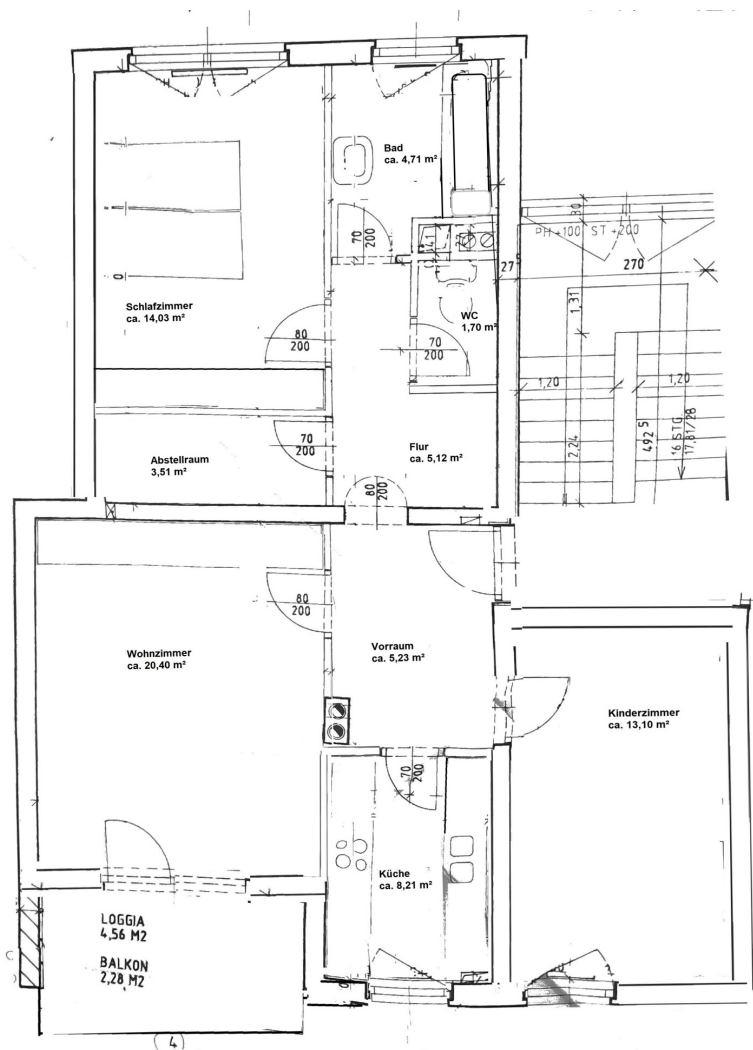
CODICE OGGETTO: CG002260225 - 5020 Salzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: CG002260225 - 5020 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: CG002260225 - 5020 Salzburg

Una prima impressione

Diese 76 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage im 2. Stock ohne Lift und bietet eine perfekte Kombination aus Komfort und Naturblick. Direkt am Eingang der Wohnung befindet sich eine Nische, die sich hervorragend für eine Garderobe eignet und Platz für Jacken und Schuhe schafft. Direkt gegenüber befindet sich ein Abstellraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt und beispielsweise als Speis genutzt werden kann. Von hier aus verläuft der Flur durch die Wohnung, von welchem sämtliche Räume zu begehen sind. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Das erste Zimmer kann hervorragend als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden, je nachdem, welche Bedürfnisse sich ergeben und befindet sich neben dem Eingangsbereich. Daneben ist sich die gemütliche Holz-Küche, welche über einen Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierkombination, Spüle, Cerankochfeld und Ofen verfügt. Des Weiteren bietet sie einen gemütlichen Essplatz direkt am Fenster, an dem man gemütlich zusammen sitzen kann. Neben der Küche ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch die westseitige Loggia noch weiter aufgewertet wird. Die Loggia ist der perfekte Ort, um den Abend ausklingen zu lassen und die Aussicht auf die umliegenden Berge zu genießen. Die Wohnung bietet ein modern gestaltetes Bad mit Badewanne, Fenster und Waschbecken sowie ein separates WC, was den Komfort im Alltag zusätzlich erhöht. Das Schlafzimmer im hinteren Bereich der Wohnung ist besonders hervorzuheben, da es einen wunderschönen Blick auf den Gaisberg bietet – der ideale Ort, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen. Die ruhige Lage der Wohnung sorgt für eine hohe Lebensqualität und ist gleichzeitig gut angebunden. Die Wohnung ist bis Herbst 2027 an zuverlässige Mieter vermietet und stellt somit eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar. Betriebskosten sind verbrauchsabhängig und belaufen sich derzeit auf: € 165,64 Heizung und Strom werden über die Salzburg AG abgerechnet, die Kosten belaufen sich bei 4 Personen derzeit auf: € 79,93 Strom € 70,80 Heizung Energieausweis: HWB: 51 fGEE: 1,00

CODICE OGGETTO: CG002260225 - 5020 Salzburg

Dettagli dei servizi

- Anlage: bis Herbst 2027 vermietet
(Angaben zur Rendite können gerne in einem persönlichen Gespräch erörtert werden)
- westseitige Loggia
- WC separat
- Küche mit Essplatz
- Abstellraum
- Garderobe
- Gaisbergblick vom Schlafzimmer

CODICE OGGETTO: CG002260225 - 5020 Salzburg

Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt in der begehrten Wohngegend Aigen, einem ruhigen und grünen Stadtteil im Süden von Salzburg. Aigen zeichnet sich durch seine angenehme Atmosphäre und die Nähe zur Natur aus, während gleichzeitig die Anbindung an das Stadtzentrum hervorragend ist. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, darunter Spaziergänge entlang der Salzach oder Wanderungen auf den nahegelegenen Gaisberg, der ein beliebtes Ziel für Outdoor-Aktivitäten ist. In Aigen finden Sie außerdem eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die für den täglichen Bedarf sorgen und zum Verweilen einladen. Die ruhige Lage und die naturnahe Umgebung garantieren eine hohe Lebensqualität, während die Nähe zum Stadtzentrum eine schnelle Erreichbarkeit der kulturellen und wirtschaftlichen Annehmlichkeiten Salzburgs bietet. Hier wohnen Sie im Einklang mit der Natur und profitieren gleichzeitig von den Vorzügen des urbanen Lebens. Ein Supermarkt, eine Post, eine Apotheke, eine Bank und diverse Restaurants sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle mit Anbindung in Richtung Salzburg Süd und Stadtzentrum ist zu Fuß in 5 Minuten erreichbar.

CODICE OGGETTO: CG002260225 - 5020 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com