

Salzburg – Salzburg

# Glückstreffer - für 2 Familien in Wohlfühllage Gneis

Número da propriedade: MR2023H0801



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

PREÇO DE COMPRA: 1.380.000 EUR • ÁREA: ca. 182 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 529 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	MR2023H0801
Área	ca. 182 m <sup>2</sup>
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	2
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.380.000 EUR
Comissão para arrendatários	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 110 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1968
Certificado Energético válido até	19.04.2032		
Aquecimento	Gás		
Certificado energético	N/A		

Número da propriedade: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## O imóvel



Número da propriedade: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## O imóvel



Número da propriedade: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## O imóvel



Número da propriedade: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## O imóvel

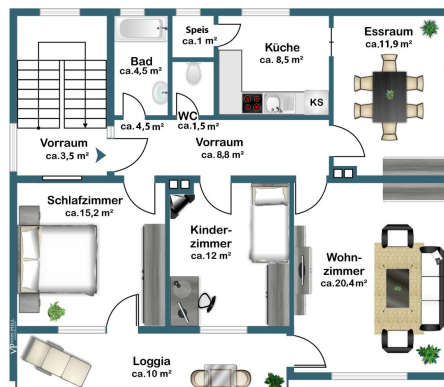
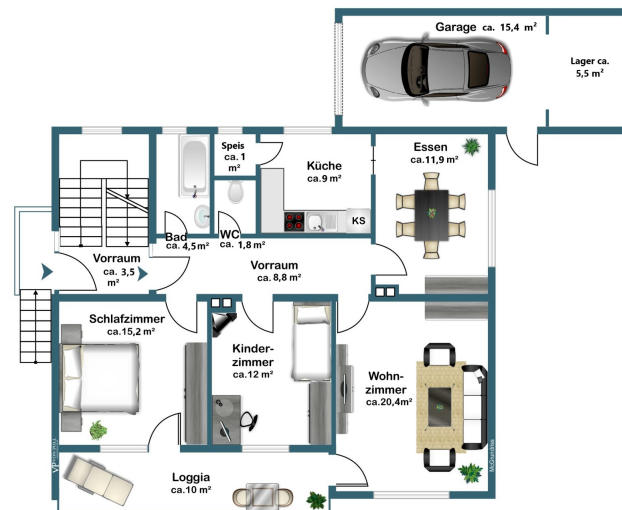


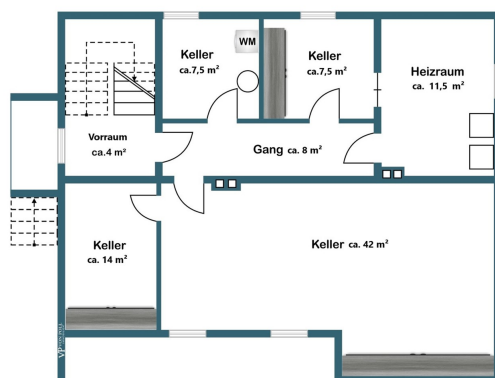
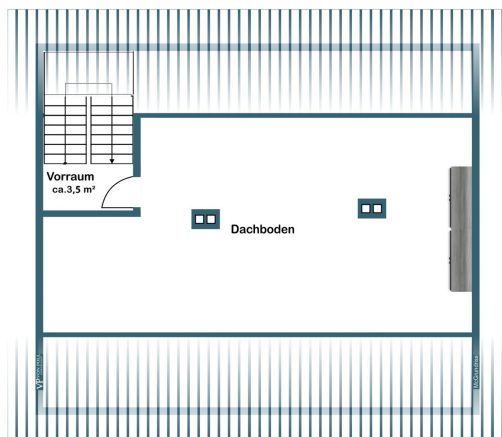


Número da propriedade: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Plantas dos pisos

1





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Uma primeira impressão

Wohnhaus für 2 Familien in feiner Lage Salzburg-Gneis Flächen: Grundstück 529 m<sup>2</sup>, zwei 4-Zimmerwohnungen - eine im Hochparterre und eine im 1. Stock, jeweils ca. 83,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche, jeweils eine Süd-Loggia ca. 10 m<sup>2</sup>, gemeinsames Stiegenhaus, Kellerfläche ca. 91 m<sup>2</sup> und Dachbodenfläche ca. 93 m<sup>2</sup>, Einzel-Garage ca. 15,4 m<sup>2</sup> mit angrenzendem Lagerbereich ca. 5,5 m<sup>2</sup>, Zufahrt ca. 38 m<sup>2</sup>, Garten ca. 330 m<sup>2</sup> Das ursprünglich ca. 1968 erbaute 2-Familienhaus liegt in einer sonnigen Ruhelage im beliebten Stadtteil Salzburg-Gneis. Die bestehende Raumaufteilung bietet je Wohnung Platz für 3-4 Personen. Hier finden Sie eine solide Grundlage für 2 Wohnungen mit durchdachter Raumaufteilung. Vom Hauseingang über das gemeinsame Stiegenhaus sind beide Wohnungen sowie Keller und Dachboden zugänglich. Die Wohnung im Hochparterre bietet über den privaten Vorraum den Zugang in alle Wohnräume. Das einladend helle Wohnzimmer bietet den Ausgang zur angrenzenden Süd-Loggia. Hier eröffnet sich der Blick in den ruhigen Garten mit Apfelbaum und Gartenlaube. Die kleine Küche mit angrenzender Speis ist ursprünglich eingerichtet und vom gemütlichen Esszimmer begehbar. Ein kuscheliges Kinderzimmer und ein helles Schlafzimmer dienen als Privatbereiche. Das taghelle Wannenbad mit Waschbecken und Fenster sowie das separate WC sind ebenfalls vom Vorraum zugänglich. Die 4-Zimmerwohnung im ersten Stock verfügt über die gleiche Raumaufteilung wie im Hochparterre. Das Haus wurde voll unterkellert und hat eine Raumhöhe von ca. 2 Meter. Hier sind eine Waschküche, ein Technikraum mit den 2 Gasthermen sowie 2 Lagerräume und ein XL Kellerraum situiert. Der große Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Sanierung von Fassade, Fenster, Sanitärräumen sowie teilweise Böden ist empfehlenswert. Fördermittel für Sanierungen können über die Salzburger Landesregierung beantragt werden. Die dzt. Betriebskosten betragen monatlich je Wohnung ca. 200 Euro (für dzt. gesamt 4 Personen). (inkl. Gasheizung ca. € 125, Wasser ca. € 10, Kanal ca. € 25, Grundsteuer ca. € 20 und Abfallbeseitigung ca. € 20) Die Liegenschaft eignet sich für private Nutzung oder als Anlage zur Vermietung

Número da propriedade: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Detalhes do equipamento

- Parkett
- Laminat
- Fliesen
- PVC

### AUFTEILUNG:

2 Wohneinheiten jeweils im Hochparterre und 1. Stock mit gleicher Raumaufteilung:

HP :

4 Zimmerwohnung aufgeteilt wie folgt:

Vorraum, Küche, Esszimmer, kleines Bad, separates WC sowie Süd-Loggia mit ca. 10 m<sup>2</sup>

OG :

Vorraum, Küche, Esszimmer, kleines Bad, separates WC sowie Süd-Loggia mit ca. 10 m<sup>2</sup>

### WEITERS:

- Gemeinsames Stiegenhaus KG - DG
- Gebäude voll unterkellert
- Dachboden
- Einzel-Garage mit angrenzendem Lagerbereich und Zugang in den Garten
- Weiterer PKW-Stellplatz an der Garagenzufahrt möglich
- 2 weitere PKW-Stellplätze im Freien sind vor dem Garten situiert
- Herrlicher Garten mit Gartenlaube, nach Süden ausgerichtet
- Sat-TV-Anlage

Die Zufahrt zum 2-Familienhaus erfolgt über Nachbargrundstücke mittels Geh- und Fahrtrechten, die im Grundbuch eingetragen sind.

Energieausweis: HWB 142, fGEE 1,92

Número da propriedade: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Tudo sobre a localização

Gneis – ländliches Umfeld mit vielen Wiesen und Grünflächen. Eine sehr begehrte Salzburger Wohnlage die mit dörflichem Charakter punktet. In Gneis finden Sie Einfamilienhäuser, kultivierte Wohnhäuser sowie Bauernhöfe und viel Grünfläche, die für ein angenehmes Klima sorgen. Das Wohnhaus in Gneis liegt nahe dem großen Naturschutz- und Grünlandgebiet Leopoldskron, mit besonders vielen Grünflächen, Wiesen und Äcker sowie kleinen Waldflächen, die für ein besonders behagliches Umfeld sorgen. Viele Freizeitaktivitäten finden Sie in nächster Umgebung. Wege zum Spaziergehen, Radfahren und Laufen sind in unmittelbarer Nähe. Der malerische Almkanal, der eine Welle für Surffreunde bietet und zum Badespaß an heißen Tagen einlädt, ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Für sportbegeisterte ist eine Bergwanderung auf dem Salzburger Hausberg, dem Untersberg in wenigen Autominuten zugänglich. O-Bus, Supermarkt, Apotheke sind in 10 Gehminuten erreichbar. Kindergarten: Pfarrkindergarten in Gneis oder Kindergarten in Kleingmain Volksschule: Morzg Autobahn und Flughafen in ca. 18 Minuten mit dem PKW erreichbar Nach München fahren Sie ca. 1Stunde 40 Minuten, nach Wien ca. 3 Stunden

Número da propriedade: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburgo

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)