

Salzburg

## 3-4-Zimmer-Wohnung - in sonniger Grün- u. Ruhelage - Aigen

Objektnummer: MRCG2025W0501



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

KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | MRCG2025W0501 |
| Wohnfläche   | ca. 77,86 m²  |
| Zimmer       | 3             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |

|             |                                          |
|-------------|------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 398.000 EUR                              |
| Wohnung     | Etagenwohnung                            |
| Provision   | 3 % vom Kaufpreis<br>zuzüglich 20 % Ust. |
| Bauweise    | Massiv                                   |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung                     |

Objektnummer: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Elektro        |

Objektnummer: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie





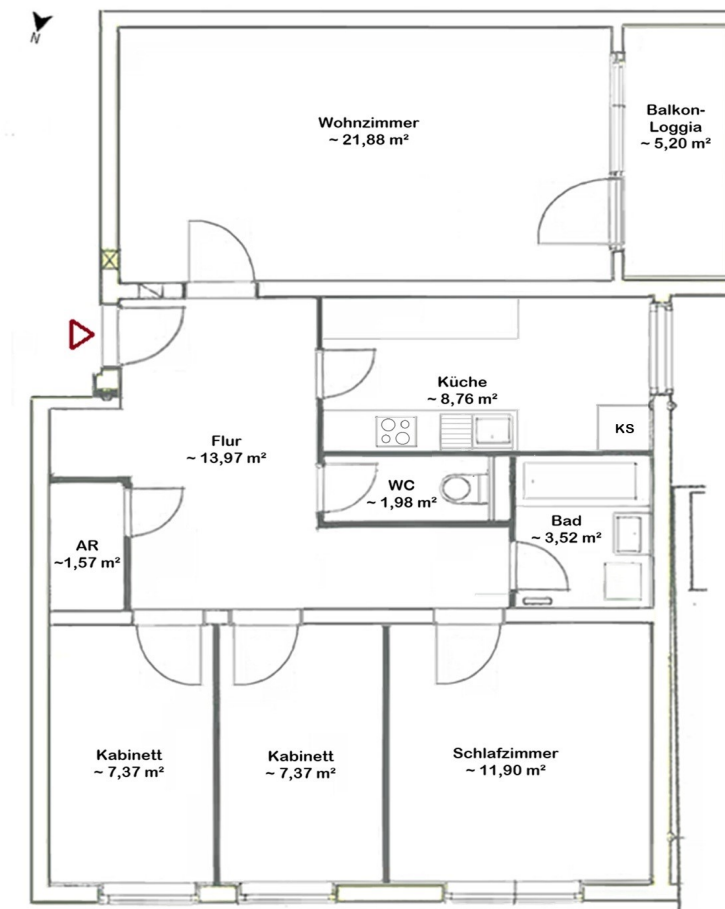
Objektnummer: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Ein erster Eindruck

3 Zimmer-Wohnung im 1. Stock mit Aufzug, 77,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5.2 m<sup>2</sup> Balkonloggia, zugeteiltes Kellerabteil, allgemeine freie PKW-Stellflächen, Gargenplätze in Miete möglich Hell und einladend präsentiert sich diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung und punktet mit durchdachter Raumaufteilung. Der großzügige Vorraum führt ins einladende Wohnzimmer und zur angrenzenden Süd-West-Balkonloggia, die den herrlichen Ausblick in den großen Allgemeingarten bietet. Die separate Küche beinhaltet einen Essplatz und ist mit einer DAN-Kücheneinrichtung samt Elektrogeräten ausgestattet. Das helle Bad ist mit Wanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Toilette ist separat situiert. Erholsamen Schlaf genießen Sie im gemütlichen Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer, das aktuell in 2 kleine Räume geteilt wurde. Alle Räume sind vom Vorraum zugänglich. Für Ihren PKW steht eine großzügige allgemeine Parkfläche zur Verfügung. Baujahr ca. 1975-1976 HWB 150 - fGEE 3,6 monatliche Betriebskosten: dzt. ges. € 272 inklusive Instandhaltungsrücklage, Verwaltungskosten, Betriebskosten zuzüglich Heizung (Elektrofußbodenheizung) Betriebskosten sind verbrauchsabhängig (Strom und Heizung zuletzt 4-6 Personen 170 Euro) Rücklage dzt. € 236.000,- Neue Eingangsportale und neue Stiegenhausverglasung ca. € 117.000,- Lt Protokoll der Hausverwaltung 28.4.2025



Objektnummer: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Ausstattung und Details

- offene DAN-Küche mit hellen Holzfronten und Elektrogeräten
- Parkettboden in Wohnzimmer und Vorraum, Laminatboden in den Schlafräumen
- Bad mit Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- separate Toilette
- großer Vorraum
- Süd-West-Balkonloggia mit Blick in den großen Allgemeingarten
- Sanierungen: Innentüren, Laminatböden i.d. Schlafräumen, Sicherungskasten/FI id.Wohnung
- günstige Elektroheizung (teils Nachtspeicherheizkörper)
- zugeteiltes Kellerabteil
- Allgemeinräume: Fahrradraum, Waschküche, Trockenraum
- allgemeine Parkplätze

Objektnummer: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Aigen ist eine der begehrtesten Wohnlagen im Südosten der Landeshauptstadt Salzburg. Die Villenlage mit malerischer Landschaft und großzügigen Grünflächen bietet einen Mehrwert an Wohnqualität. In Aigen entstanden zwischen 1850 u.1914 prächtige Villen mit großen Parkanlagen, wie z.B: - Villa Walburga / Lambert (erbaut 1863), die heutige Trapp-Villa, bekannt durch Sound of Music - Villa Grünbichlhof (erbaut 1855) - Villa Schmederer (erb. 1887), - Villen Honsig und Erlenburg uvm. - Schloss Aigen mit seiner prachtvollen Allee und dem herrlichen Grünareal Die Aigner Kirche: vorerst gotisch und 1691 barockisiert; 1717 folgte der erste barocke Hochaltar. Die Orgel gilt in der Salzburger Orgellandschaft als Rarität. Im Naturpark Aigen wurden von 2016 bis 2018 alte Weganlagen, die Einblick in die historische Nutzung bieten, erneuert sowie besondere Aussichtslagen freigelegt. Freizeit, Sport und Erholung liegen im direkten Umfeld und die Altstadt ist auf kurzen Wegen erreichbar. - Beste Infrastruktur, alles für den täglichen Bedarf ist in ca. 5 Autominuten erreichbar - nur ca. 10 Autominuten oder mit dem Bus bis zur Altstadt - optimale Verkehrsanbindung: ca. 10 Min. zur Autobahn - S-Bahn- u. Busanschluss fußläufig erreichbar - in knapp drei Stunden in Wien und in zwei Stunden in München

Objektnummer: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburg

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)