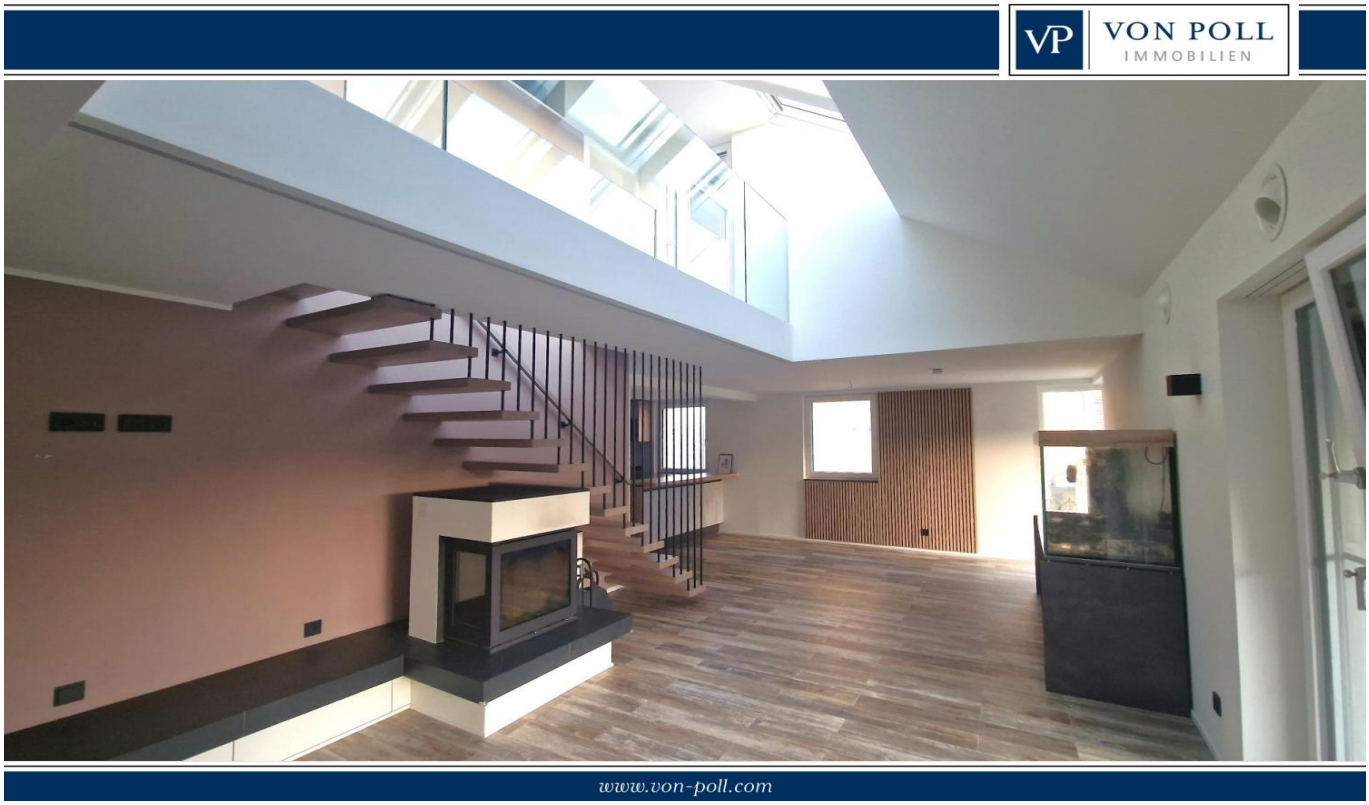
Salzburg

Moderne Lifestyle-Maisonette mit Garten in Ruhelage Maxglan

Objektnummer: CG008260624



KAUFPREIS: 1.329.000 EUR • ZIMMER: 5

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

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

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	CG008260624
Etage	1
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.329.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	3% zzgl 20% USt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 149 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

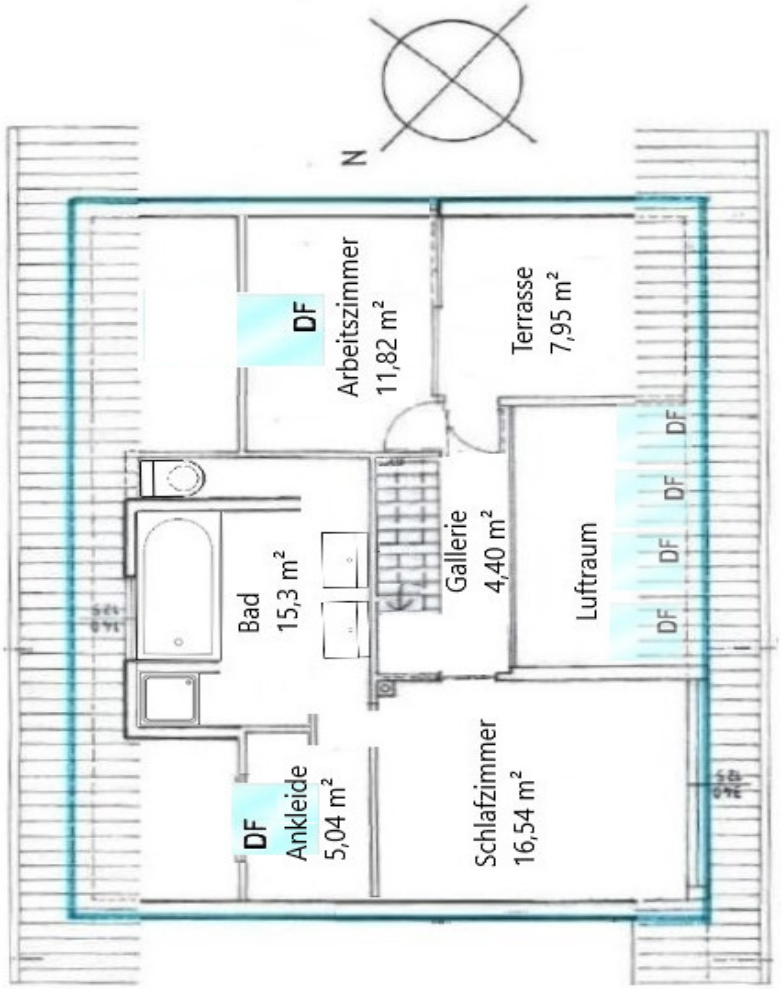
Die Immobilie

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: CG008260624 - 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: CG008260624 - 5020 Salzburg

Ein erster Eindruck

Wohntraum auf zwei Etagen - kernsanierte Maisonettewohnung mit 5 Zimmern, Garten und Garage!

Diese sonnendurchflutete 5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Stockwerke und bietet dank der Kernsanierung 2021/2022 einen traumhaft modernen Wohnkomfort. Eine Dachterrasse mit Blick ins Grüne und ein privater Garten sowie eine Garage mit Vorplatz, komplettieren das Wohnensemble.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 149 m², Dachterrasse 7,95 m², Garten 50,00 m², Garage 23,29 m²

Von einer privaten Eingangstür führt eine Stiege in den Vorraum, der sich hervorragend für ein Schuhregal und eine kleine Garderobe eignet.

Von hier aus gelangen Sie in die großzügige Diele, die reichlich Platz für Schränke und Regale bietet.

Der anschließende Wohn- und Essbereich mit der darüberliegenden Galerie, besticht durch viel Tageslicht und ist nach Südwesten ausgerichtet. Der Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und komplimentiert den modernen Charakter der Wohnung.
Die graue DANKüche ist mit hochwertigen Geräten der Marke Neff (Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierkombination, Ofen) ausgestattet, sowie einem Bora Cerankochfeld mit integriertem Dunstabzug. Dank der an die Steinarbeitsplatte anschließenden Bar, sorgt die Küche für einen stilvollen und kommunikativen Flair und erweitert somit den Essbereich mit Gaisbergblick. Die angrenzende Speisekammer und der Hauswirtschaftsraum bieten zusätzliche Stellfläche und weiteren Stauraum.
Ebenfalls von der Diele aus erreichen Sie die zwei kleineren Zimmer, eines mit 12,50 m² und eines mit 10,80 m², die sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer eignen, sowie das Duschbad mit WC und Fenster.

Über die schwebende Treppe im Wohnzimmer gelangen Sie in die Galerie, von der aus Sie über den Wohn- und Essbereich und durch die Dachfenster auf den Untersberg blicken.

In diesem Stockwerk befindet sich das Schlafzimmer mit Bergblick durch die Fensterfront und direkt angrenzend, die Ankleide sowie das Badezimmer.

Das hochwertig ausgestattete Tageslicht-Badezimmer mit Doppelwaschbecken, großzügiger Badewanne, italienischen Armaturen verfügt weiters über eine begehbare Dusche und ein WC, beides durch eine vorgesetzte Wand abgetrennt um somit mehr privatsphäre zu bieten. Ein TV Anschluss über der Badewanne ist vorhanden.

Durch die Galerie geht es weiter in das Arbeits-/Gästezimmer mit direktem Zugang auf die 7,95 m² große, nach Südwesten ausgerichtete Dachterrasse, die einen traumhaften Blick ins Grüne sowie in die Berge bietet und auf der sich die Sommerabende hervorragend ausklingen lassen.

Die gesamte Wohnung ist mit Fliesen in Holzoptik und Fußbodenheizung ausgestattet. Sowohl im Wohnbereich, als auch im oberen Schlafzimmer bietet eine Klimaanlage gerade im Sommer eine angenehme Abkühlung und sorgt für erholsamen Schlaf.

Die Wohnung wird momentan selbst verwaltet.
Betriebskosten sind verbrauchsabhängig und betragen derzeit laut Eigentümer ca. € 190,00 (Heizung, Warmwasser, Strom) € 58,11 Müllgebühren, € 79,98 Kanalgebühren, € 57,65 Grundsteuer
Energieausweis:
HWB: 36; fGEE: 0,77

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Ausstattung und Details

- Fliesen in Holzoptik in der gesamten Wohnung
- 2 Bäder
- begehbare Ankleide
- hochwertige DANKüche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer
- kernsaniert 2021
- Dachterrasse
- privater Garten
- Garage mit Vorplatz
- nur 5 Parteien im Haus

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Alles zum Standort

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 Spazierengehen, 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.

Objektnummer: CG008260624 - 5020 Salzburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg
Tel.: +43 662 - 26 59 75
E-Mail: salzburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com