

Salzburg

# Glücksgefühle - 2-Zimmer-Wohnung - Ruhelage Lieferung

Objektnummer: MR2025W0202



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

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: MR2025W0202 - 5020 Salzburg

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

Objektnummer: MR2025W0202 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	MR2025W0202	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 46,79 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 11 m <sup>2</sup>
Baujahr	1976	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: MR2025W0202 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis gültig bis	29.07.2029
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: MR2025W0202 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2025W0202 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2025W0202 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2025W0202 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: MR2025W0202 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



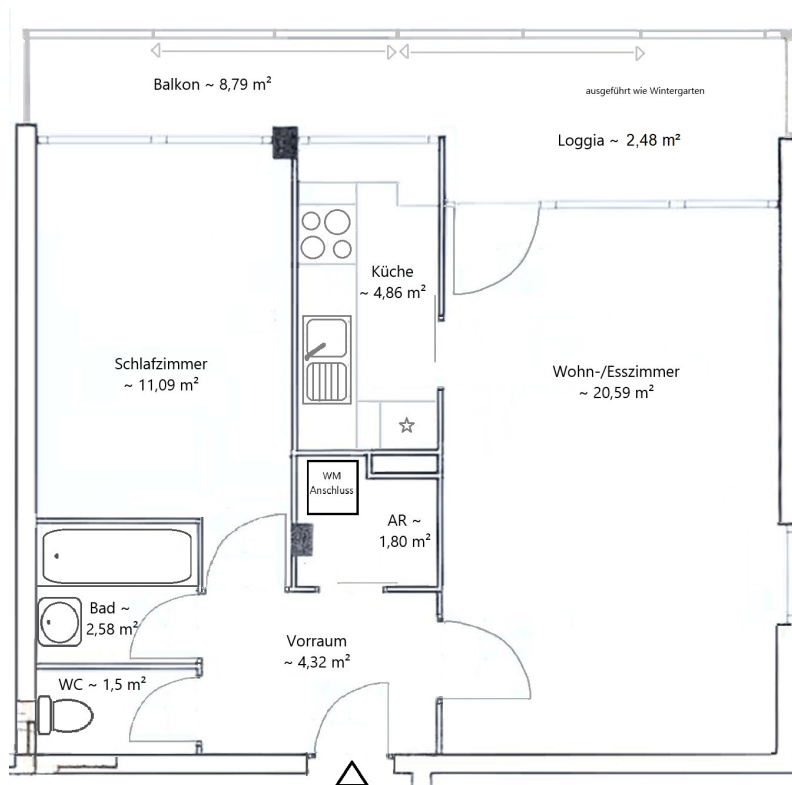
Objektnummer: MR2025W0202 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2025W0202 - 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: MR2025W0202 - 5020 Salzburg

## Ein erster Eindruck

Die attraktive, helle 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock bietet ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare. Flächen: Wohnfläche 46,79 m<sup>2</sup>, Loggia 2,48 m<sup>2</sup> und angrenzender Balkon 8,79 m<sup>2</sup>, PKW-Freistellplatz 14 m<sup>2</sup> auf eigener Grundstücksfläche; Wohnhaus mit 12 Wohnungen. Die entzückende 2-Zimmer-Wohnung wurde 2010 saniert und in den Folgejahren modernisiert und punktet mit einer durchdachten Raumaufteilung. Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Hier haben Sie ausreichend Platz für ein gemütliches Sofa und einen schönen Essplatz. Durch große Fensterfronten wird der Raum mit natürlichem Licht durchflutet und verleiht somit eine angenehme Atmosphäre. Die schicke FM-Küche ist effizient gestaltet und bietet ausreichend Platz für alle notwendigen Küchengeräte. Die modernen Einbauelemente sind praktisch angeordnet, um den täglichen Kochbedürfnissen gerecht zu werden. Sie wurde 2010 neu möbliert und mit neuem Kunststoffboden ausgestattet. Backofen und Ceranfeld (AEG) sind von 2007, Kühlschrank mit Gefrierfach sowie kleinem Geschirrspüler (Gorenje) von 2010 und der Dunstabzug (Miele) von 2018. Das kuschelige Schlafzimmer dient als Rückzugsmöglichkeit und bietet entspannte Nachtruhe. Zudem ist Platz für einen Kleiderschrank und eine Kommode für persönliche Gegenstände. Das kleine Badezimmer ist mit Wanne, Waschbecken und Spiegelschrank ausgestattet und wurde, wie die separate Toilette, 2016 komplett erneuert (Wand- und Bodenfliesen, Wanne, Waschbecken, Heizkörper sowie Toilette und Spülkasten). Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die verglaste Loggia mit Balkon, die vom Wohnraum aus zugänglich ist. Ein Lieblingsplatz des Wohnensembles, der bestens als Sonnenplatz genutzt werden kann. Die Loggia mit Balkon ist zudem wie ein Wintergarten mit großen Schiebefenstern ausgestattet und somit als erweiterter Wohnraum nutzbar. Entspannen Sie hier vom hektischen Treiben des Alltags. Mit Blick in die gepflegte Gartenanlage verbringen Sie hier viele Stunden im geschützten Bereich, der von Frühjahr bis spät in den Herbst eine außergewöhnliche Wohnqualität bietet. Die Wohnung wird durch eine effiziente Gas-Zentralheizung beheizt, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und auch an kalten Tagen für Wohlbehagen in allen Räumen sorgt. Die zentrale Heizanlage ist im Nachbarhaus situiert. 2010 wurde die gesamte Wohnung mit neuen Vollholz-Innentüren und neuen Türstöcken in Weiß ausgestattet. Die Küchentüre wurde neu weiß gestrichen. Die Wohnungseingangstüre ist als Sicherheitstüre erneuert worden. Alle Heizkörperventile wurden 2023 erneuert. Die sonnige Ruhelage hier in Lieferung bietet beste Infrastruktur, in fußläufiger Umgebung befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Gastronomie und Banken etc. Die Busanbindung ist in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass verschiedene Stadtteile und das Stadtzentrum bequem erreichbar sind. Ein weiteres Plus ist die in wenigen Minuten

zugängliche Autobahnanbindung und die Nähe zu Freilassing/Deutschland.

Objektnummer: MR2025W0202 - 5020 Salzburg

## Ausstattung und Details

- FM-Küche mit hochwertigen Elektrogeräten
- geräumiger Wohnraum
- große, verglaste Loggia/Balkon (ca. Anfang 2000 vom Vorbesitzer errichtet)
- kuscheliges Schlafzimmer
- Wannenbad
- separate Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- heller Vorraum mit Oberlichte über allen Türen
- Parkettboden
- weiße Innentüren
- Rollläden an allen Fenstern und Loggia-Tür
- Kabel-TV im Haus
- zugeteiltes Kellerabteil (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- ein PKW-Stellplatz - Grundstück 14 m<sup>2</sup> Eigentum neben dem Wohnhaus
- Allgemeingarten

Allgemeinräume im EG:

Waschküche, Trockenraum, Fahrradabstellraum, Müllraum

Baujahr 1976

monatliche Betriebskosten - dzt. (2 Personen) ges. € 304,36 beinhaltet sind:

Betriebskosten € 109,12

Warmwasser € 45,24

Heizkosten € 38,04

Verwaltungskosten € 25,90

Instandhaltungsbeitrag € 60,42

Ust. € 25,64

Rücklagenansparung per 24.1.2025 € 19.249,71

Energieausweis: HWB 91 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 2,07

Ab Juni 2025 verfügbar.

Objektnummer: MR2025W0202 - 5020 Salzburg

## Alles zum Standort

Liefering ist der nordwestliche Stadtteil in Salzburg und grenzt an der Saalach an Deutschland. Der ländliche grüne Bereich rund um die Kirche ist Alt-Liefering und wird auch „das Dorf in der Stadt“ genannt. Neben der optimalen Verkehrsanbindung inklusive S-Bahn- und Autobahnanschluss, bietet Liefering ein vielfältiges Angebot für Einkauf und Freizeit: Shopping, Sport, Radfahren, ein Spaziergang oder Baden an den Salzach-Seen. In herrlich sonniger Grün- und Ruhelage, angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Brandlbichl in Altliefering, befindet sich diese Liegenschaft mit der schmucken 2-Zimmer-Wohnung. Die Salzburger Innenstadt ist mit dem Auto, Bus oder S-Bahn erreichbar. Die Autobahnauffahrten in Richtung München und Wien sind nur wenige Minuten entfernt. Die Staatsgrenze zu Deutschland ist ebenfalls in wenigen Autominuten erreichbar. Den Salzburger Flughafen erreichen Sie in ca. 10 Minuten mit dem Auto. Beste Infrastruktur: Einkaufen, Gastronomiebetriebe, Banken, Fitness, Bus etc. sind in wenigen Minuten fußläufig oder rasch mit dem Rad oder Auto erreichbar. Das Einkaufszentrum "Europark" ist in ca. 5 Autominuten erreichbar und bietet alles für den täglichen Bedarf. Die S-Bahn-Station Liefering ist in ca. 10 Gehminuten, die nächste Bushaltestelle "Lieferinger Spitz" in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Der praktische Arzt, Dr. Riedler ist in ca. 2 Minuten fußläufig und die Apotheke "Zum Heiligen Petrus" in ca. 6 Minuten zu Fuß erreichbar. Mehrere Kindergärten, Krabbelgruppen, zwei Volksschulen und zwei Mittelschulen sind im Stadtteil Liefering vorhanden. Z.B: Die Grundschule VS Liefering I ist in ca. 9 Minuten zu Fuß erreichbar. Ein Privatgymnasium ist zu Fuß in 25 Minuten und mit dem Auto in etwa 6 erreichbar. Weitere Gymnasien im Stadtzentrum sind mit dem Rad, Bus oder S-Bahn erreichbar. Wien erreichen Sie in 3 Stunden und München in ca. 1 Stunde 40 Minuten mit dem Auto.

Objektnummer: MR2025W0202 - 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)