

Salzburg

# Sonnendurchströmte 4-Zimmer Garten-Maisonette

Número de propiedad: CGKK010140223



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

PRECIO DE COMPRA: 830.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 101,75 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## De un vistazo

Número de propiedad	CGKK010140223	Precio de compra	830.000 EUR
Superficie habitable	ca. 101,75 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Habitaciones	4	Comisión	3% zzgl 20% USt
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2015	Características	Terraza, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Distrito
Información energética	En trámite

Número de propiedad: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## Una primera impresión

Diese 4-Zimmer Maisonette-Wohnung ist ein wahrer Glücksgriff.

Durch den Flur erreicht man den großzügigen Wohn- und Essbereich, welcher als Herzstück der Wohnung eine wahre Wohlfühloase mit herrlichem Blick in den weitläufigen Garten und auf die sonnige, 16 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet. Insgesamt verfügt die Wohnung über 231 m<sup>2</sup> Gartenfläche.

Die moderne EWE-Küche bietet jede Menge Stauraum und ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet. Durch die Arbeitstheke wird die Küche vom Wohnbereich getrennt, wodurch ein noch wohnlicherer Mittelpunkt entsteht.

Aufgrund der Fensterfront und verglasten Terrassentüren genießt man wahrlich das "Indoor-Outdoor-Living".

Hier im Obergeschoss findet man außerdem ein Duschbad und ein Schlafzimmer, welches eine eigene Terrasse und ebenfalls Zugang zum Garten bietet.

Eine Treppe führt hinunter ins Erdgeschoss, wo sich zwei lichtdurchströmte, top geschnittene Schlafzimmer, ein geräumiges Bad mit Badewanne und Doppelwaschbecken, sowie ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss befinden. Dadurch, dass die Wohnung an einem Hang gebaut ist, gelangt man auch von den beiden Schlafzimmern im Erdgeschoss in einen charmanten zweiten Garten. Die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet und größtenteils mit Stein in Holzoptik ausgelegt, der schmutzabweisend und sehr robust ist.

Im Kaufpreis inbegriffen sind außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze, ein Freistellplatz, sowie ein ca. 18 m<sup>2</sup> großer Lagerraum.

Die Wohnung wird mit Fernwärme geheizt.

Betriebskosten sind verbrauchsabhängig.

Derzeit:

- Wohnung inkl. Warmwasser, Heizung und Rücklagenansparung: € 687,15
- Tiefgaragenstellplätze: 1) € 24,38  
2) € 18,29
- Freistellplatz: € 6,10
- Lager: € 15,24

Rücklagenansparung per 31.12.2024: € 70.758,65

HWB 23 kWh/m<sup>2</sup> a

Número de propiedad: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## Detalles de los servicios

- EWE Küche
- Eichenparkettböden in zwei Schlafzimmern
- robuster Steinboden in Holzoptik
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- zwei Bäder
- zwei Tiefgaragenstellplätze
- ein Frestellplatz
- 200 qm Gartenfläche
- 2 Terrassen
- Insektenschutz vor allen Fenstern
- elektrische Jalousien vor allen Fenstern
- 18 qm Kellerabteil/Lager

Número de propiedad: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Maxglan. Das Haus ist nach hinten versetzt und somit vor jeglichem Straßenlärm geschützt.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur.

Nahversorger wie Hofer, Spar, Lidl und Billa sind alle in weniger als 10 Minuten fußläufig und mit dem Auto in ca. 2 Minuten erreichbar.

In 3 Gehminuten gelangt man zum Hans-Schmid-Platz, von wo aus diverse Busse in Richtung Altstadt fahren. Außerdem sind hier eine Apotheke, ein hochwertiges Fitnessstudio, das Ärztezentrum, verschiedene Restaurants, eine Raiffeisenbank und ein Bäcker zu finden.

In nur 3 Fahrminuten kommt man zum Einkaufszentrum Europark mit sämtlichen Geschäften für den täglichen Bedarf, sowie IKEA.

Auch zu der Autobahnauffahrt Kleßheim gelangt man hier in 3 Minuten und fährt in knapp 3 Stunden nach Wien und in 2 Stunden nach München.

Direkt gegenüber fließt die Glan, an der man schöne Spaziergänge oder Radtouren machen kann.

Der Hauptbahnhof ist mit dem Bus in einer viertel Stunde erreichbar.

Der Flughafen ist mit dem Bus in 16 Minuten und mit dem Auto in 7 Minuten zu erreichen.

Número de propiedad: CGKK010140223 - 5020 Salzburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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