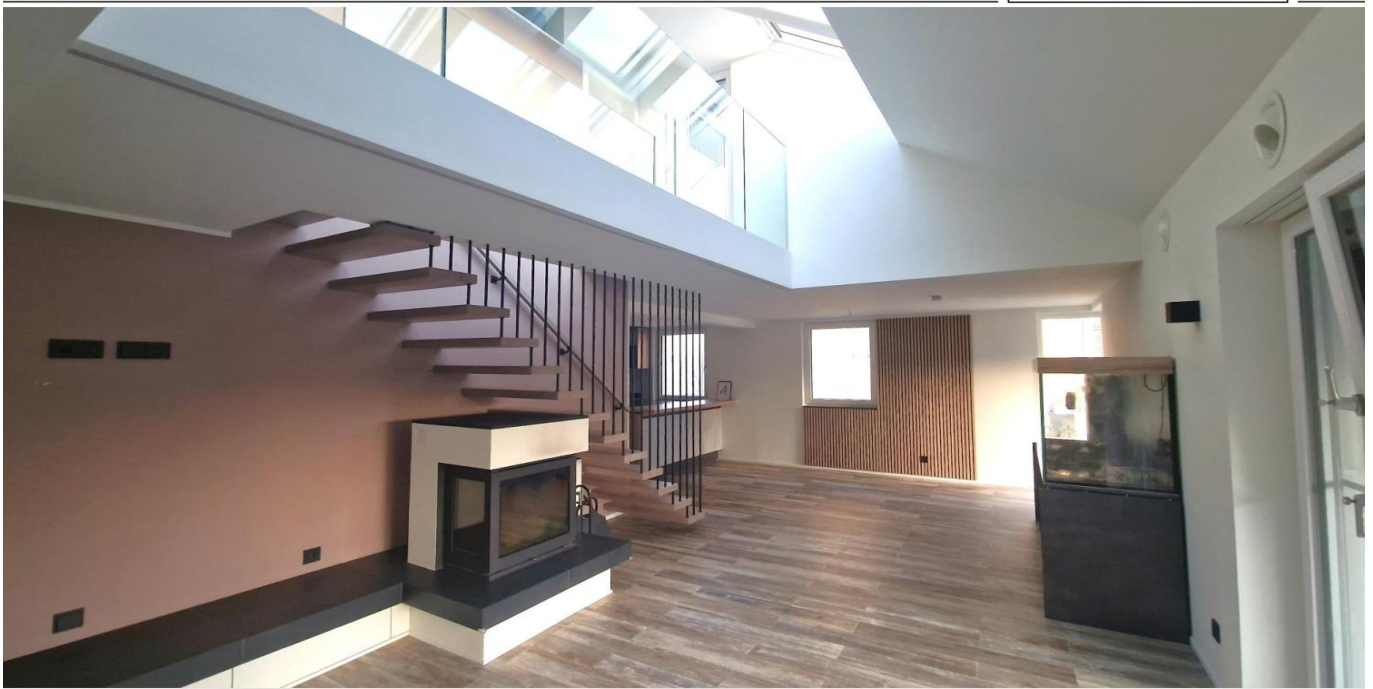


Salzburg

Moderne Lifestyle-Maisonette mit Garten in Ruhelage Maxglan

Property ID: CG008260624



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.329.000 EUR • ROOMS: 5

Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

At a glance

Property ID	CG008260624
Floor	1
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	1.329.000 EUR
Commission	3% zzgl 20% USt
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 149 m ²
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

The property



Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

The property



Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

The property



Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

The property



Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

The property



Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

The property



Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

The property



Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

The property



Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

The property



Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

The property



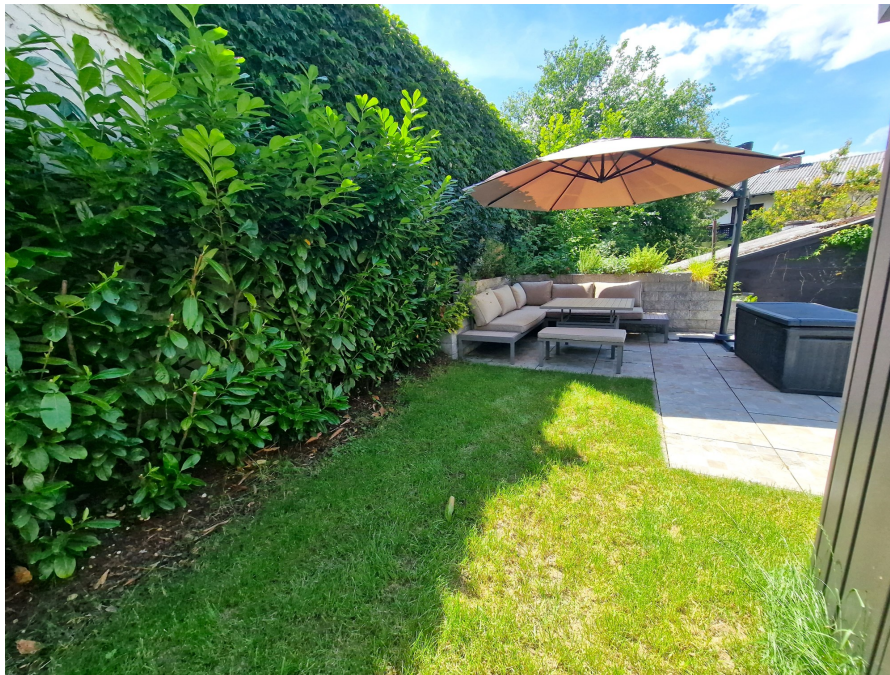
Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

The property



Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

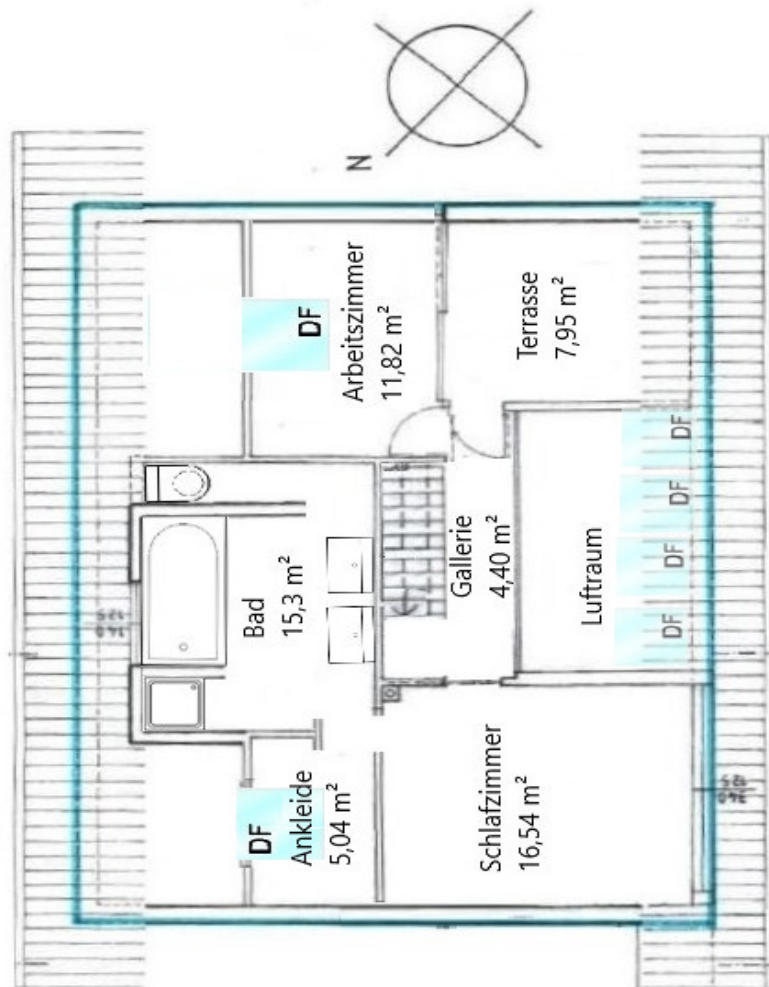
The property



Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

A first impression

Wohnraum 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

Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

Details of amenities

- 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

Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

All about the location

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 Spaziergehen, 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.

Property ID: CG008260624 - 5020 Salzburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com