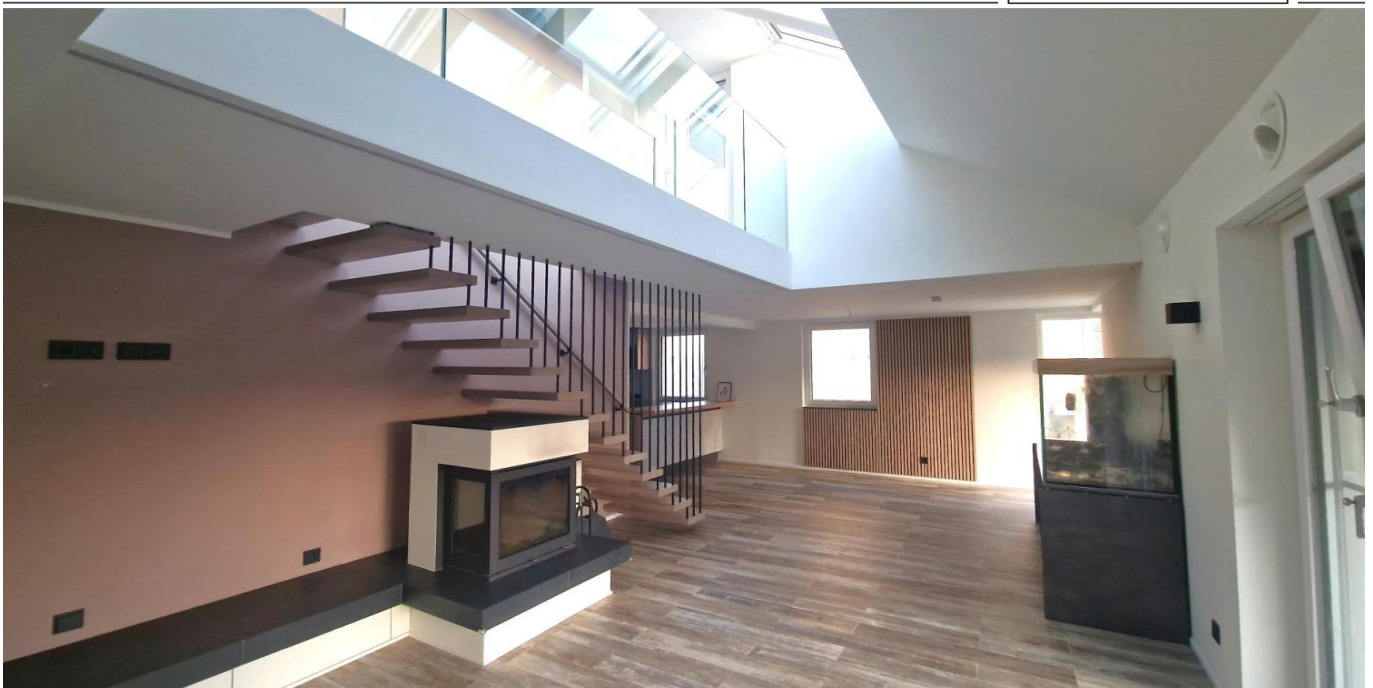


Salzburg

# Luxuriöse Lifestyle-Maisonette mit Garten

Número de propiedad: CG008260624



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

PRECIO DE COMPRA: 1.399.000 EUR • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

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

Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## De un vistazo

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Número de propiedad  | CG008260624 |
| Piso                 | 1           |
| Habitaciones         | 5           |
| Dormitorios          | 4           |
| Baños                | 2           |
| Año de construcción  | 1973        |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje  |

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.399.000 EUR                       |
| Piso                   | Dúplex                              |
| Comisión               | 3% zzgl 20% USt                     |
| Método de construcción | Sólido                              |
| Espacio utilizable     | ca. 149 m²                          |
| Características        | Terraza, Chimenea, Cocina empotrada |

Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## Datos energéticos

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción    | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía      | Gas                            |
| Información energética | En trámite                     |

Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## La propiedad



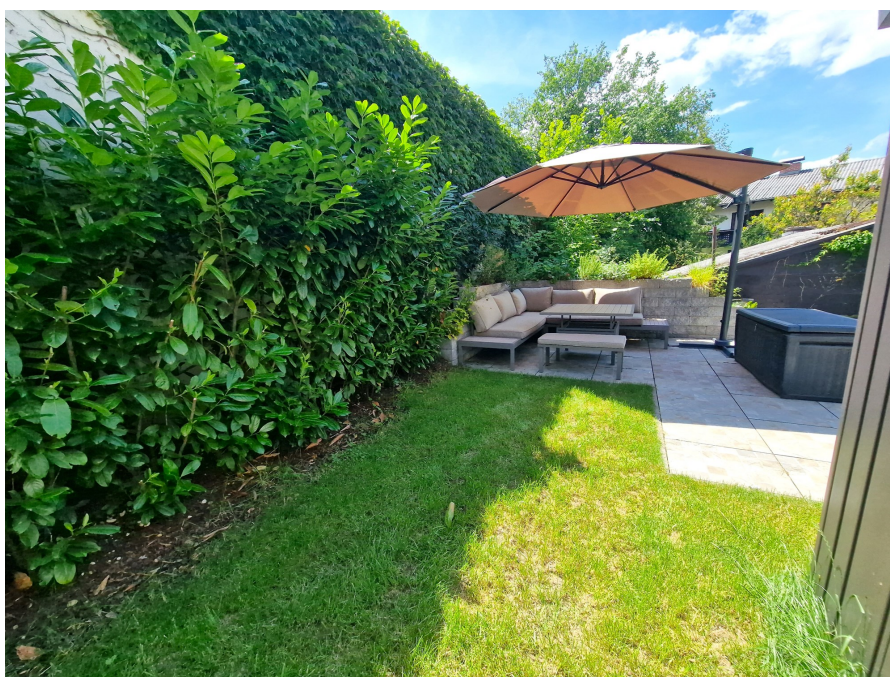
Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

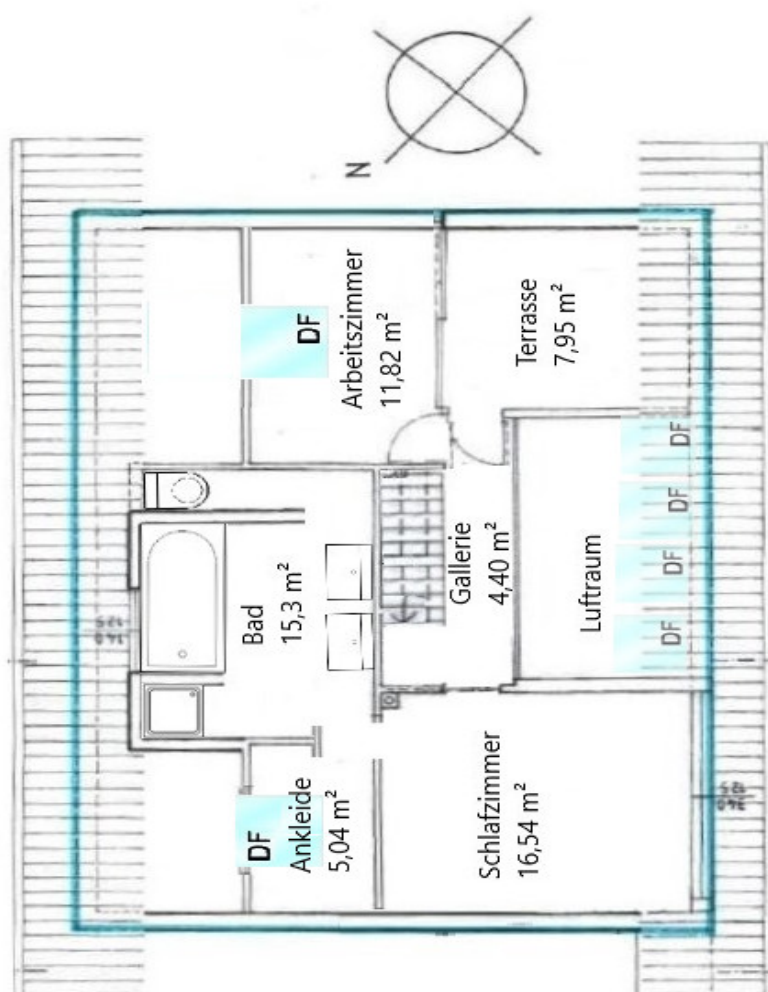
## La propiedad



Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## Una primera impresión

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

Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: CG008260624 - 5020 Salzburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburgo

**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)