Salzburg

Start ins Wohnglück - 3 Zimmerwohnung Gnigl

??????? ????????: MR2024W1101

???? ??????: 286.000 EUR • ?????????: ca. 64,69 m² • ???????: 3

??????? ????????: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

?? ??? ?????

??????? ????????	MR2024W1101
?????????	ca. 64,69 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	286.000 EUR
?????????	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
??????? ??????????	??????
??????	?????

??????? ????????: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????????? ????????????? ?????? ???	07.12.2030	????????? ?????????? ????????	C
		???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1981

??????? ????????: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

?? ???????

??????? ????????: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

?? ???????

??????? ????????: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

?? ???????

??????? ????????: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

?? ???????

??????? ????????: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

?? ???????

??????? ????????: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

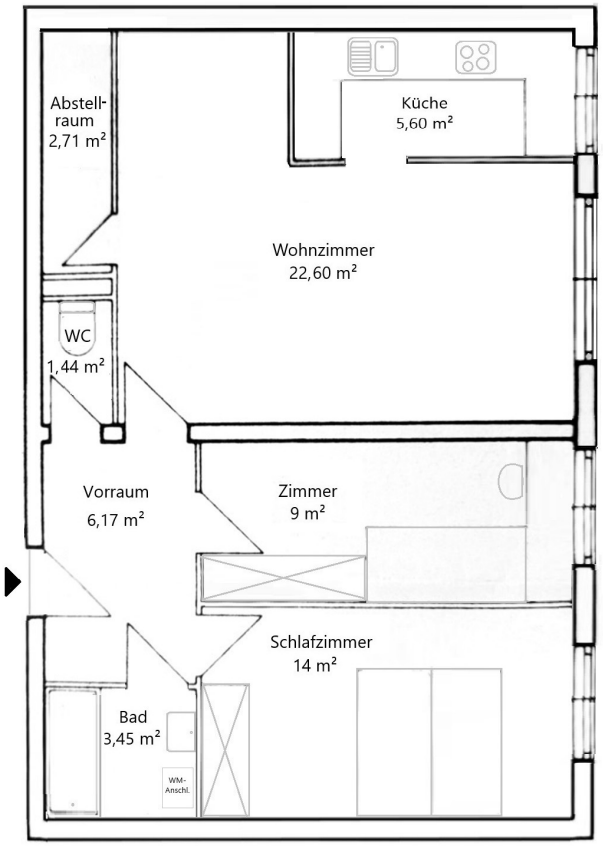
?? ???????

??????? ????????: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

?? ???????

??????? ????????: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

??? ????? ????????

Start ins Wohnglück! Familienfreundliche 3-Zimmerwohnung im Hochparterre mit Parkplatz und Kellerabteil im Eigentum, direkt an der großen, parkähnlichen Gartenanlage samt Spielplatz und angrenzenden Besucherparkplätzen. Wohnhaus mit 14 Wohneinheiten und Lift. Hausmeistergepflegte Wohnanlage. Flächen: 3 Zimmer-Wohnung mit 64,69 m² Wohnfläche, Kellerabteil 7,43 m², Pkw-Stellplatz Nr. 3 mit 12,20 m² - separate Küche (ohne Einrichtung) - gemütliches Wohnzimmer mit Essplatz - helles Schlafzimmer - kuscheliges Kinderzimmer - Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss - separate Toilette - Abstellraum in der Wohnung - Vorraum Die auf 14.199 m² Fläche zwischen 1981 - 1984 errichtete Wohnanlage ist mit 9 eigenständigen Wohnhäusern bebaut. Inmitten der Wohnhäuser liegt die enorme Grünanlage, die mit einer herrlichen Freifläche und kleineren Spielplätzen punktet. Die 3-Zimmer-Wohnung mit perfektem Raumschnitt, ist direkt an die Grünanlage nach Osten situiert. Vom Vorraum sind alle Wohnräume sowie Bad und WC zugänglich. Das einladende, geräumige Wohnzimmer biete Raum für einen schönen Essplatz und Ihre Wohnzimmermöbel. In der angrenzenden, separaten Küche wird das Zubereiten Ihrer Speisen zum kulinarischen Vergnügen. Neben dem Wohnzimmer ist ein praktischer Abstellraum situiert. Im gemütlichen Schlafzimmer genießen Sie entspannte Nachtruhe. Ein weiteres Zimmer ist als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum bestens nutzbar. Das Wannenbad ist mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken ausgestattet. Vom Vorraum ist die separate Toilette zugänglich. Genießen Sie zudem die herrliche große, gepflegte Grünfläche, die sich direkt vor der Wohnung befindet. Die Wohnung ist frisch ausgemalen und der Parkettboden im Wohnzimmer wurde geschliffen und frisch versiegelt. Mit ein paar weiteren Modernisierungen wird die Wohnung zum Schmuckstück! Die Liegenschaft wird ohne bewegliches Mobiliar, leer verkauft. Die im Exposé integrierten Fotos mit Einrichtungsgegenständen sind Möblierungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten.

??????? ????????: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

????????????? ??? ???????

- ohne Kücheneinrichtung
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Laminatböden in Schlaf- und Kinderzimmer
- hellgelbe Fliesen im Wannenbad mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet
- separate Toilette
- Abstellraum in der Wohnung
- Rollläden an den 3-fach verglasten Fenstern
- privates, geräumiges Kellerabteil
- Lift
- Hausmeister
- zentrale Gas-Heizanlage in einem Nachbargebäude

Allgemeinräume im Kellergeschoß:

- Waschküche (ohne allgemeine WM)
- 2 Trockenräume
- ca. 21 m² Spielzimmer
- ca. 33 m² Hobbyraum
- ca. 52 m² Fahrrad-Kinderwagenraum samt Außenzugang
- zwei große neuwertige Warmwasserspeicherboiler im Technikraum

Außenanlage:
großzügige parkähnliche Grünanlage mit Spielplätzen, Parkbänke und Zugangswege.
Weiters privater Parkplätze sowie 14 Besucherparkplätze
Energieausweisdaten: HWB 54 - fGEE 1,1
Betriebskosten dzt. € 367,45 inklusive:
€ 69,-- Instandhaltung
€ 27,25 Verwaltungskosten
€ 130,46 Betriebskosten
€ 51,11 Heizkosten
€ 57,85Warmwasser
€ 31,78 Ust (f. Verwaltungs-, Betriebs- u. Warmwasserkosten 10 % und Heizkosten 20 %)

??????? ????????: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

??? ??? ??? ?????????

Der Stadtteil Gnigl liegt nordöstlich vom Salzburger Altstadtzentrum und ist eine geschichtsreiche Stadtlage am Fuße des Gaisbergs. Der ursprüngliche Kernbereich ist um die Pfarrkirche gruppiert. Die Kirche Maria Himmelfahrt (und zum Heiligen Michaeli) ist im Rokoko-Stil erbaut. Der beliebte und charmante Minnesheimpark mit Spielplatz, ist ein beliebtes Naherholungsgebiet für die ganze Familie. Der Gaisberg, einer der Stadtberge der Salzburger sowie der Heuberg, sind beliebte Ziele für Sport- und Naturliebhaber in unmittelbarer Nähe. Gnigl biete beste Infrastruktur mit zahlreiche kleine Geschäfte, Banken, Metzer, Ärzte, Apotheke, Kaffes und Gastronomie etc. und sie finden somit alles für den täglichen Bedarf in kurzer Distanz. Lebensmittelgeschäft ums Eck - ca. 2 Gehminuten Buslinie 23 Haltestelle liegt ums Eck - ca. 3 Gehminuten Bahnanschluss Haltestelle Sam - ca. 8 Gehminuten Kindergarten und Grundschule - ca. 750 m, fußläufig ca . 10 Gehdistanz Kindergarten und Grundschule - ca. 1,1 km, mit dem Auto in etwa 5 Minuten Fahrzeit Die Salzburger Altstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 10 Minuten, mit der Bus in ca. 15 Minuten oder per Rad ca. 16 Minuten. Autobahnanschluss Salzburg Nord ca. 2,3 km in 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Hauptbahnhof Salzburg erreichen Sie in ca. 7 Minuten mit der Bahn S 3 oder mit dem Bus Line 23 in ca. 17 Minuten. Zum Flughafen Salzburg fahren Sie mit dem Auto ca. 14 Minuten (mit Bus ca. 38 Minuten). Wien erreichen Sie in ca. 3 Stunden (356 km) München ist in ca. 2 Stunden 10 Minuten erreichbar

??????? ????????: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59 ????????????
E-Mail: salzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com