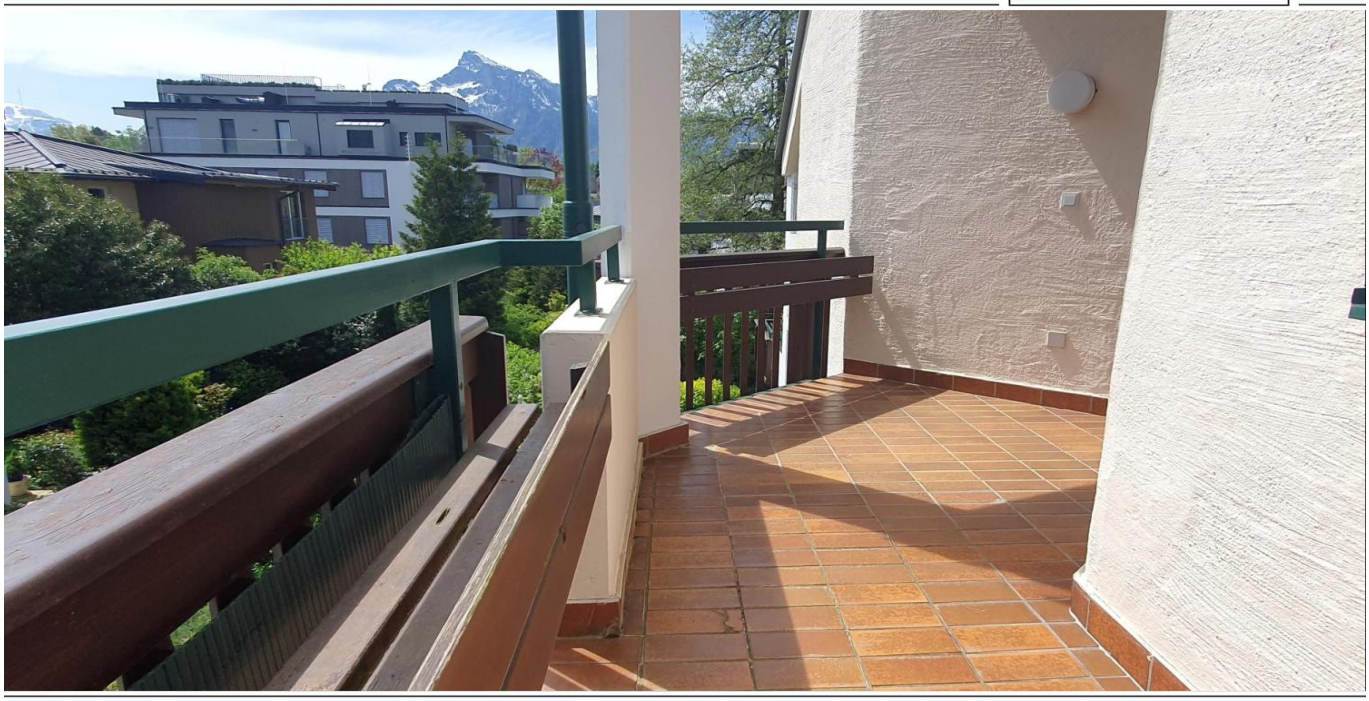
Salzburg – Salzburg

Nonntal - außergewöhnliche 96 m² Dachgeschoßwohnung

Objektnummer: MR2024W0302



KAUFPREIS: 695.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 96,18 m² • **ZIMMER:** 2.5

Objektnummer: MR2024W0302 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

Objektnummer: MR2024W0302 - 5020 Salzburg – Salzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	MR2024W0302
Wohnfläche	ca. 96,18 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1.5
Badezimmer	1

Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	3 % Vermittlungsprovision zuzüglich 20 % USt.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: MR2024W0302 - 5020 Salzburg – Salzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Gas

Objektnummer: MR2024W0302 - 5020 Salzburg – Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: MR2024W0302 - 5020 Salzburg – Salzburg

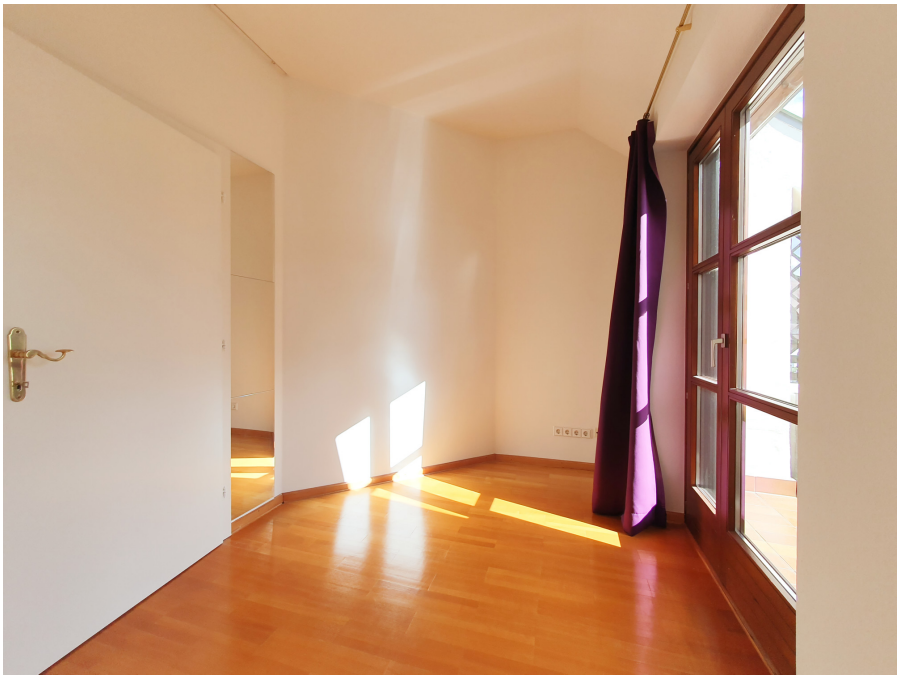
Die Immobilie

Objektnummer: MR2024W0302 - 5020 Salzburg – Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: MR2024W0302 - 5020 Salzburg – Salzburg

Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0302 - 5020 Salzburg – Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: MR2024W0302 - 5020 Salzburg – Salzburg

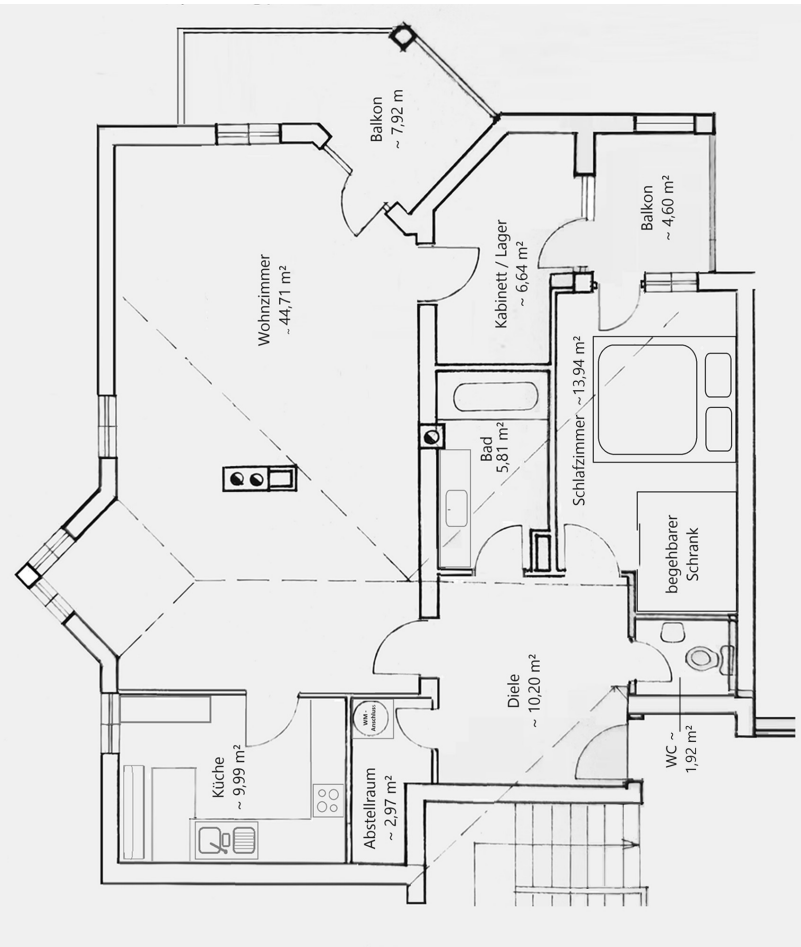
Die Immobilie

Objektnummer: MR2024W0302 - 5020 Salzburg – Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: MR2024W0302 - 5020 Salzburg – 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: MR2024W0302 - 5020 Salzburg – Salzburg

Ein erster Eindruck

Genießen Sie Ihr Leben im Nonntal! Flächen: 96,18 m² Wohnnutzfläche, 7,92 m² Süd-Ost- und 4,40 m² Süd-Balkon, ein Tiefgaragenstellplatz mit 14,75 m² Fläche im Eigentum und ein zugeteiltes 7 m² Kellerabteil. Das Wohnensemble befindet sich im 2. und letzten Stock, direkt unterm Dach. Die geräumige Diele führt Sie in das Herzstück, dem lichtdurchfluteten und großzügigen Wohnzimmer, das mit einladendem Essplatz und dem eleganten Kachelofen in Weiß punktet. Durch die stilvollen Schrägen und den stylischen Fenstern wird der Wohnraum elegant in Szene gesetzt. Vom angrenzenden Süd-Ostbalkon eröffnet sich der Weitblick über die umliegenden Dächer bis zum Gaisberg. Die separate Küche in Weiß schmiegt sich harmonisch in das imposante Raumgefüge und ist durch 2 Fenster bestens belichtet. Ein kleiner Essplatz lädt zum Verweilen und Genießen ein. Das kuschelige Schlafzimmer sorgt für entspannte Nachtruhe und ist mit einem begehbaren Schrank für Ihre Kleider ausgestattet. Vom Schlafzimmer ist der Südbalkon zugänglich. Hier genießen Sie den Weitblick bis zum beindruckenden Untersberg. Das Kabinett (3. Raum) bietet vielfältige Verwendung, z.B. als Gästezimmer, Büro, Hobbyraum odgl. und verfügt über einen weiteren Zugang zum Südbalkon. Das geräumige Bad in Weiß ist mit Wanne und großzügigem Waschtischverbau ausgestattet und bietet alles für einen guten Start in den neuen Tag. Die Toilette mit Waschbecken ist separat situiert. Ein Abstellraum bietet Lagermöglichkeiten sowie auch einen Waschmaschinenanschluss. Die Fußbodenheizung und der aparte Kachelofen sorgen für wohlige Wärme. Im unteren Geschoß befinden sich die Allgemeinräume sowie ein Kellerabteil. Zudem steht ein Tiefgaragenstellplatz in Eigentum, für Ihren PKW zur Verfügung. Genießen Sie hier im Kleinwohnhaus mit nur 9 Wohnungen ein besonders lebenswertes Wohnvergnügen, in erstklassiger Sonnen- und Ruhelage. In kurzer Gehdistanz zum barocken Altstadtzentrum, mit bester Infrastruktur, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und den weltbekannten Salzburger Festspielen. Baujahr ca. 1985 Energieausweis: HWB 103 - fGEE 1,65 monatliche Betriebskosten: dzt. 2 Personen - ges. 435,- inkludiert sind: € 171,85 Bewirtschaftungskosten, € 98,16 Rücklage € 123,52 Gasheizung und € 41,47 USt.

Objektnummer: MR2024W0302 - 5020 Salzburg – Salzburg

Ausstattung und Details

- ansprechende Architektur
- bis in den Giebel ausgebaute Wohnung, mit Dachschräge und hohen Raumbereichen
- separate Küche in Weiß mit Essplatz
- stylisches, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Süd-Balkon
- Süd-Ost-Balkon
- Schlafzimmer mit begehbarem Schrank und Balkonzugang
- Kabinett (halbes Zimmer - 6,6 m² Raum) mit Balkonzugang
- Wannenbad in Weiß
- separate Toilette mit Waschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- geräumige Diele
- Parkettboden
- Fliesen
- Fußbodenheizung und Kachelofen im Wohnzimmer
- Allgemeinräume: Waschküche, Trockenraum, Fahrradabstellraum
- Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil

Objektnummer: MR2024W0302 - 5020 Salzburg – Salzburg

Alles zum Standort

Angrenzend an die Salzburger Altstadt und den Festungsberg befindet sich der exklusive Stadtteil Nonntal. Als geschichtsträchtige und mondäne Lage gehört das Nonntal zum Weltkulturerbe der Stadt Salzburg und ist eine der begehrtesten Wohnlagen in der Salzburger Innenstadt. Beste Infrastruktur in naher Umgebung; Bus, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Cafe´s, Nahversorger, Sport & Kulturstätten, alte Handwerkskunst (Bäcker, Metzger) sowie diverse Galerien; Radwege an der Salzach – alles ist auf kurzem Weg erreichbar. Ob Theater oder Festspiele, Kirchen oder der Salzburger Dom, Einkaufsbummel in der Getreidegasse oder eine Radtour an derer Salzach, hier liegt ein umfangreiches Angebot für Stadtliebhaber direkt vor der Haustür. Das Auto kann in der Garage bleiben. Das Altstadtzentrum der Mozartstadt lädt zum Flanieren, Bummeln und Genießen ein. Zahlreiche Gastronomiebetriebe in der malerischen Salzburger Altstadt bieten ein kulinarisches Vergnügen. Zum Entschleunigen bietet sich ein Spaziergang an der Salzach, zur Festung Hohen Salzburg, im Hans-Donnenberg-Park oder in der Hellbrunner Allee an - alles in ca. 10-15 Gehminuten erreichbar. Der Mönchsberg und der Kapuzinerberg sind herrliche Aussichtsplätze in der Stadt mit besonderem Erholungswert. Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 350 Meter – ca. 5 Minuten Gehdistanz - entfernt. Die Natur- und Lebenswissenschaftliche Fakultät (Universität), ist in ca. 18 Gehminuten erreichbar. Hier präsentiert sich eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einer der Top-Stadtlage Salzburgs.

Objektnummer: MR2024W0302 - 5020 Salzburg – Salzburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com