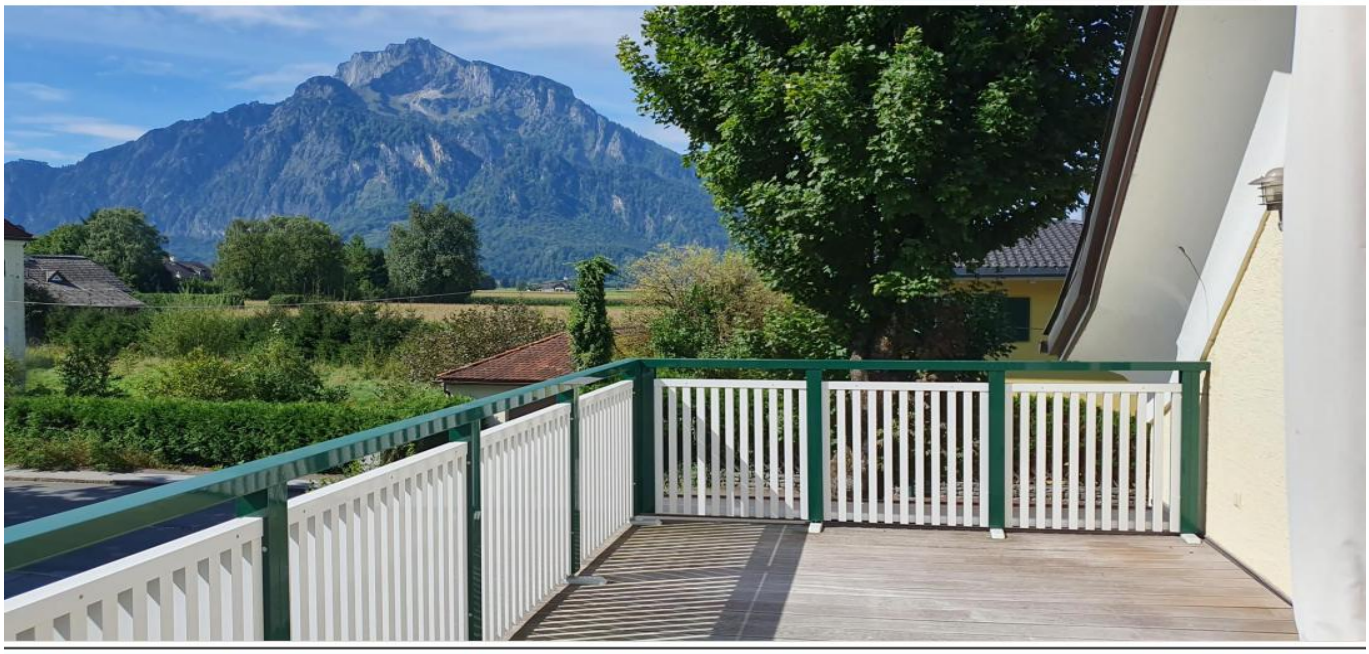
Anif – Salzburg

Glücksgefühle - XL 2-Zi.-Dachwohnung + 18 m² Terrasse

Property ID: MR2023W0901



PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 70 m² • **ROOMS:** 2

Property ID: MR2023W0901 - 5081 Anif – Salzburg

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

Property ID: MR2023W0901 - 5081 Anif – Salzburg

At a glance

Property ID	MR2023W0901
Living Space	ca. 70 m²
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park

Purchase Price	365.000 EUR
Commission	3 % zuzüglich 20 % Ust. vom Kaufpreis
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 8 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: MR2023W0901 - 5081 Anif – Salzburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Oil

Property ID: MR2023W0901 - 5081 Anif – Salzburg

The property

Property ID: MR2023W0901 - 5081 Anif – Salzburg

The property

Property ID: MR2023W0901 - 5081 Anif – Salzburg

The property

Property ID: MR2023W0901 - 5081 Anif – Salzburg

The property

Property ID: MR2023W0901 - 5081 Anif – Salzburg

The property

Property ID: MR2023W0901 - 5081 Anif – Salzburg

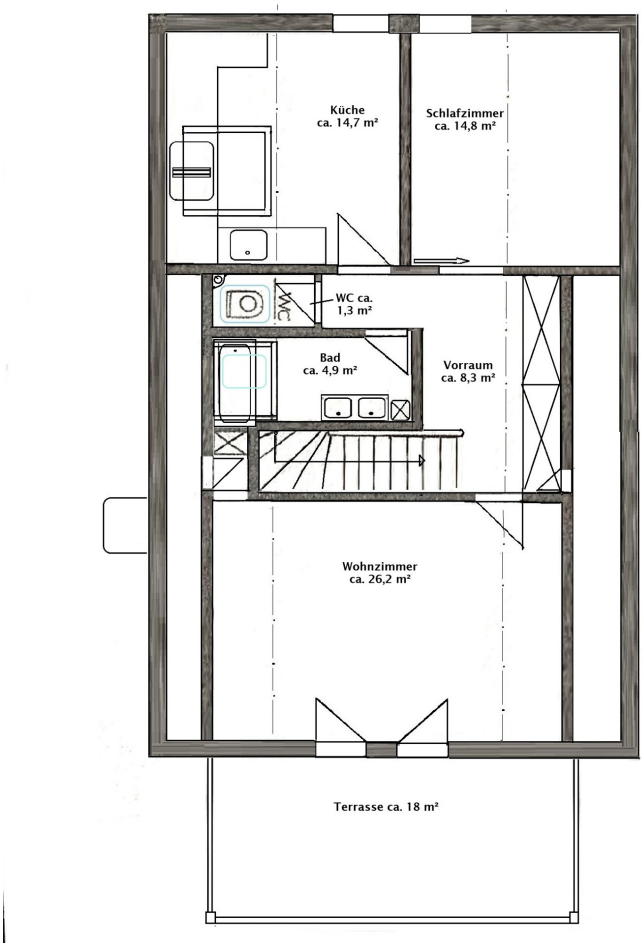
The property

Property ID: MR2023W0901 - 5081 Anif – Salzburg

The property

Property ID: MR2023W0901 - 5081 Anif – 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: MR2023W0901 - 5081 Anif – Salzburg

A first impression

Großzügig Wohnen - 70 m² Dachgeschoßwohnung - 2 Zimmer plus Wohnküche - mit XL-Terrasse und herrlichem Ausblick. Wohngenuss auf der ganzen Etage mit großer Sonnen-Terrasse und wunderbarem Weit- und Untersbergblick, in begehrter Stadtrandlage Anif, next Schloss und Tiergarten Hellbrunn. Die einladenden 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung befindet sich im 1. Stock (Dachgeschoß) des Zwei-Parteienwohnhauses. Flächen: ca. 70,2 m² Wohnnutzfläche, ca. 18,10 m² Dachterrasse, ca. 8,5 m² Abstellflächen in der Dachschräge, ein Tiefgaragenstellplatz ca. 12 m² und ein freier PKW-Stellplatz vor dem Kleinwohnhaus zur Nutzung (Wohnfläche lt. Nutzwertgutachten 52,54 m² ohne Dachschräge). Die sonnige Lage im Süden der Stadt Salzburg bietet beste Wohnqualität und Infrastruktur. Grün- und Naherholungsgebiete liegen in direkter Umgebung. Das Stadtzentrum ist mit Auto, Bus oder Rad rasch erreichbar. Ins Ortszentrum Anif gehen Sie nur wenige Minuten. Vom Windfang führt die private Stiege in die entzückende Dachgeschoßwohnung, die sich über die gesamte erste, und zugleich oberste Etage erstreckt. Vom Vorraum mit praktischen Einbauschränken, ist das helle einladende Wohnzimmer zugänglich, das viel Platz für Ihre Einrichtung bietet und mit Zugang zur XL-Terrasse punktet. Die sonnige Aussichtsterrasse eröffnet den malerischen Grünblick bis zum Untersberg und lädt zum Entspannen und geselligen Beisammensein mit Freunden und Familie ein. In der eleganten, bestens ausgestatteten HAKA-Küche wird das Zubereiten Ihrer Speisen zum Vergnügen. Bereits im Küchenbereich ist ein Anschluss für eine Waschmaschine situiert. Der perfekte Raumschnitt bieten ausreichend Platz für einen gemütlichen Essplatz. Im kuscheligen Schlafzimmer finden Sie den feinen Rückzugsort und genießen erholsame Nachtruhe. Das taghelle Bad mit zeitlosen weiß/creme-marmorierten Fliesen ist mit Doppelwaschtisch, Wanne mit Spritzschutz, Schrank und einem weiteren Waschmaschinenanschluss sowie einem Dachfenster ausgestattet. Im separaten WC ist ein kleines Eck-Waschbecken situiert und ein Dachfenster sorgt für ideale Belichtung und Belüftung. Viel Stauraum finden Sie in den Dachschrägen, ein Abstellbereich ist vom Wohnzimmer sowie ein weiterer, vom Vorraum zugänglich. Der Dachboden steht ebenfalls zur alleinigen Nutzung als Lagerfläche zur Verfügung. Ein zugeteilter freier Stellplatz vor dem Kleinwohnhaus und der Tiefgaragenstellplatz in Eigentum befindet sich im angrenzenden Nachbarhaus. Ein zugeteiltes Kellerabteil sowie ein 2. Kellerabteil zur Nutzung, stehen hier ebenfalls zur Verfügung. Allgemeinräume: Wasch-/ Trockenraum Baujahr ca. 1976 Monatliche Betriebskosten (2-3 Personen): Euro 311,- Enthalten sind: Betriebskosten € 143,83, Heizkosten € 94,76 und Instandhaltungsrücklage € 72,41 Betriebskosten sind verbrauchsabhängig. HWB 116 kWh/(m²a), fGEE 1,48 Mögliche RENDITE ca. 3 %

Property ID: MR2023W0901 - 5081 Anif – Salzburg

All about the location

Anif - Stadtrand Salzburg Anif – Schmuckstück im grünen Süden der Festspielstadt. Hier bestimmen ländliches Flair, elegante Villen, Landhäuser, Bauernhöfe und das malerische Schloss Hellbrunn, den noblen Vorort der Stadt Salzburg. Kristallklares Wasser des nahegelegenen Waldbades, blumengeschmückte Häuser, Wiesen und viele Grünflächen mit der beeindruckenden Naturkulisse des Untersbergs sind maßgebende Punkte für das anschauliche Ortsbild von Anif. Der angenehme dörfliche Charakter, der herrliche Bergblick und zudem die verkehrsgünstige Lage, sind ausschlaggebend für niveauvolles Wohnen in dieser Prestigelage, angrenzend zur Mozartstadt Salzburg. In der Nähe des Wohnhauses befindet sich das Anifer Ortszentrum, Restaurants, Bäckerei und das malerische Schloss Hellbrunn mit hübschem Park, den Wasserspielen und dem angrenzenden Tiergarten. Viele Freizeitaktivitäten finden Sie im nahen Umfeld; Radfahren, Laufen, Kletterpark oder ein Spaziergang durch den Hellbrunn Park. Die Wasserspiele, Schloss Hellbrunn und der Zoo sind fußläufig erreichbar. Schwimmen im Waldbad und für sportbegeisterte eine Bergtour auf den Untersberg uvm. Das Salzburger Stadtzentrum ist mit Bus, Auto oder per Rad über die Hellbrunner Allee schnell erreicht. Hier finden Sie das kulturelle Angebot der weltbekannten Salzburger Festspiele. Beliebt sind Theater, Kino, die erstklassige Gastronomie in Cafe´s, Restaurants und schicken Bars. Vergnügliches Flanieren in der Altstadt mit der bekannten Getreidegasse oder Linzer Gasse, die zudem zum Einkaufsvergnügen einladen. Zur Autobahn sind es nur wenige Autominuten. Den Mozart Flughafen Salzburg erreichen Sie mit dem Auto in ca. 18 Minuten. Mit dem Auto erreichen Sie München in ca. 1 Stunde 35 Minuten, Wien in ca. 3 Stunden.

Property ID: MR2023W0901 - 5081 Anif – Salzburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Kössler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com