Salzburg – Salzburg

Glückstreffer - für 2 Familien in Wohlfühllage Gneis

CODICE OGGETTO: MR2023H0801

PREZZO D'ACQUISTO: 1.380.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 182 m^2 • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 529 m^2

CODICE OGGETTO: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	MR2023H0801
Superficie netta	ca. 182 m²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.380.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 110 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.04.2032
Fonte di alimentazione	Gas

CODICE OGGETTO: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

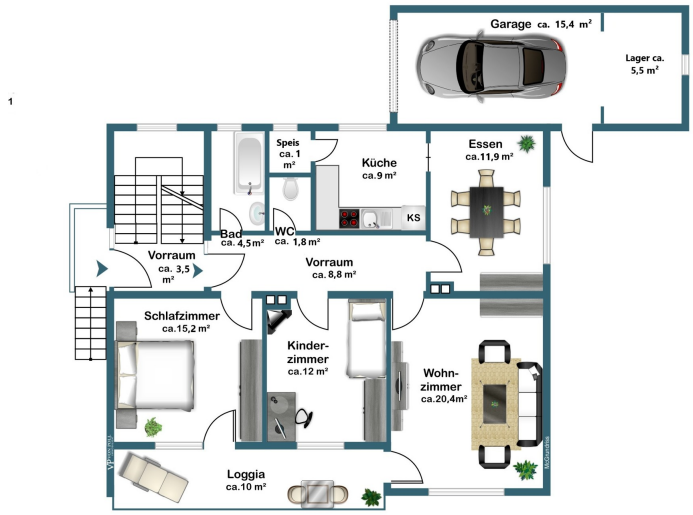
La proprietà

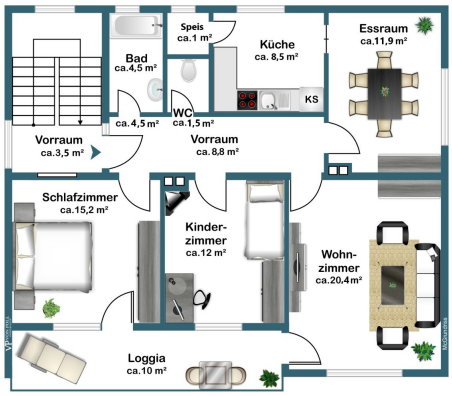
CODICE OGGETTO: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

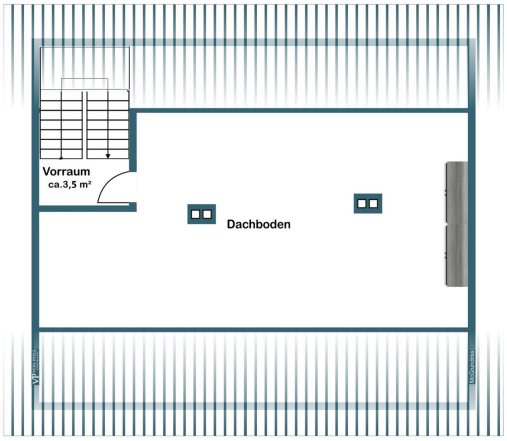
La proprietà

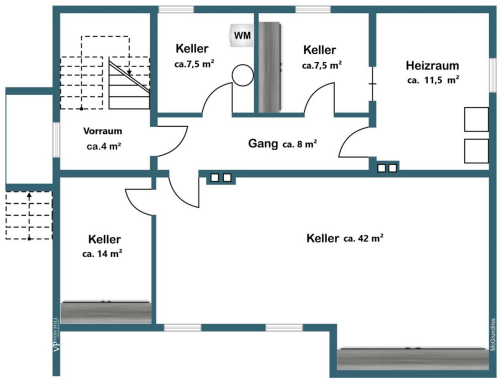
CODICE OGGETTO: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

Una prima impressione

Wohnhaus für 2 Familien in feiner Lage Salzburg-Gneis Flächen: Grundstück 529 m², zwei 4-Zimmerwohnungen - eine im Hochparterre und eine im 1. Stock, jeweils ca. 83,3 m² Wohnfläche, jeweils eine Süd-Loggia ca. 10 m², gemeinsames Stiegenhaus, Kellerfläche ca. 91 m² und Dachbodenfläche ca. 93 m², Einzel-Garage ca. 15,4 m² mit angrenzendem Lagerbereich ca. 5,5 m², Zufahrt ca. 38 m², Garten ca. 330 m² Das ursprünglich ca. 1968 erbaute 2-Familienhaus liegt in einer sonnigen Ruhelage im beliebten Stadtteil Salzburg-Gneis. Die bestehende Raumaufteilung biete je Wohnung Platz für 3-4 Personen. Hier finden Sie eine solide Grundlage für 2 Wohnungen mit durchdachter Raumaufteilung. Vom Hauseingang über das gemeinsame Stiegenhaus sind beide Wohnungen sowie Keller und Dachboden zugänglich. Die Wohnung im Hochparterre bietet über den privaten Vorraum den Zugang in alle Wohnräume. Das einladend helle Wohnzimmer bietet den Ausgang zur angrenzenden Süd-Loggia. Hier eröffnet sich der Blick in den ruhigen Garten mit Apfelbaum und Gartenlaube. Die kleine Küche mit angrenzender Speis ist ursprünglich eingerichtet und vom gemütlichen Esszimmer begehbar. Ein kuscheliges Kinderzimmer und ein helles Schlafzimmer dienen als Privatbereiche. Das taghelle Wannenbad mit Waschbecken und Fenster sowie das separate WC sind ebenfalls vom Vorraum zugänglich. Die 4-Zimmerwohnung im ersten Stock verfügt über die gleiche Raumaufteilung wie im Hochparterre. Das Haus wurde voll unterkellert und hat eine Raumhöhe von ca. 2 Meter. Hier sind eine Waschküche, ein Technikraum mit den 2 Gasthermen sowie 2 Lagerräume und ein XL Kellerraum situiert. Der große Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Sanierung von Fassade, Fenster, Sanitärräumen sowie teilweise Böden ist empfehlenswert. Fördermittel für Sanierungen können über die Salzburger Landesregierung beantragt werden. Die dzt. Betriebskosten betragen monatlich je Wohnung ca. 200 Euro (für dzt. gesamt 4 Personen). (inkl. Gasheizung ca. € 125, Wasser ca. € 10, Kanal ca. € 25, Grundsteuer ca. € 20 und Abfallbeseitigung ca. € 20) Die Liegenschaft eignet sich für private Nutzung oder als Anlage zur Vermietung

CODICE OGGETTO: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

Dettagli dei servizi

- Parkett
- Laminat
- Fliesen
- PVC

AUFTEILUNG:
2 Wohneinheiten jeweils im Hochparterre und 1. Stock mit gleicher Raumaufteilung:
HP :
4 Zimmerwohnung aufgeteilt wie folgt:
Vorraum, Küche, Esszimmer, kleines Bad, separates WC sowie Süd-Loggia mit ca. 10 m²
OG :
Vorraum, Küche, Esszimmer, kleines Bad, separates WC sowie Süd-Loggia mit ca. 10 m²

WEITERS:
- Gemeinsames Stiegenhaus KG - DG
- Gebäude voll unterkellert
- Dachboden
- Einzel-Garage mit angrenzendem Lagerbereich und Zugang in den Garten
- Weiterer PKW-Stellplatz an der Garagenzufahrt möglich
- 2 weitere PKW-Stellplätze im Freien sind vor dem Garten situiert
- Herrlicher Garten mit Gartenlaube, nach Süden ausgerichtet
- Sat-TV-Anlage

Die Zufahrt zum 2-Familienhaus erfolgt über Nachbargrundstücke mittels Geh- und Fahrtrechten, die im Grundbuch eingetragen sind.
Energieausweis: HWB 142, fGEE 1,92

CODICE OGGETTO: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

Tutto sulla posizione

Gneis – ländliches Umfeld mit vielen Wiesen und Grünflächen. Eine sehr begehrte Salzburger Wohnlage die mit dörflichem Charakter punktet. In Gneis finden Sie Einfamilienhäuser, kultivierte Wohnhäuser sowie Bauernhöfe und viel Grünfläche, die für ein angenehmes Klima sorgen. Das Wohnhaus in Gneis liegt nahe dem großen Naturschutz- und Grünlandgebiet Leopoldskron, mit besonders vielen Grünflächen, Wiesen und Äcker sowie kleinen Waldflächen, die für ein besonders behagliches Umfeld sorgen. Viele Freizeitaktivitäten finden Sie in nächster Umgebung. Wege zum Spazierengehen, Radfahren und Laufen sind in unmittelbarer Nähe. Der malerische Almkanal, der eine Welle für Surffreunde bietet und zum Badespaß an heißen Tagen einlädt, ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Für sportbegeisterte ist eine Bergwanderung auf dem Salzburger Hausberg, dem Untersberg in wenigen Autominuten zugänglich. O-Bus, Supermarkt, Apotheke sind in 10 Gehminuten erreichbar. Kindergarten: Pfarrkindergarten in Gneis oder Kindergarten in Kleingmain Volksschule: Morzg Autobahn und Flughafen in ca. 18 Minuten mit dem PKW erreichbar Nach München fahren Sie ca. 1Stunde 40 Minuten, nach Wien ca. 3 Stunden

CODICE OGGETTO: MR2023H0801 - 5020 Salzburg – Salzburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katrin Kössler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com