Salzburg – Salzburg

City-Highlight - 4-Zimmer-Dachterrassenwohnung - Nonntal

CODICE OGGETTO: MR2023W1201

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 880.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 105 m² • **VANI:** 4

CODICE OGGETTO: MR2023W1201 - 5020 Salzburg – Salzburg

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

CODICE OGGETTO: MR2023W1201 - 5020 Salzburg – Salzburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	MR2023W1201
Superficie netta	ca. 105 m²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	3
Vani	4
Camere da letto	3

Prezzo d'acquisto	880.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

CODICE OGGETTO: MR2023W1201 - 5020 Salzburg – Salzburg

Dati energetici

CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.09.2033
Fonte di alimentazione	Gas

CODICE OGGETTO: MR2023W1201 - 5020 Salzburg – Salzburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: MR2023W1201 - 5020 Salzburg – Salzburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: MR2023W1201 - 5020 Salzburg – Salzburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: MR2023W1201 - 5020 Salzburg – Salzburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: MR2023W1201 - 5020 Salzburg – Salzburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: MR2023W1201 - 5020 Salzburg – Salzburg

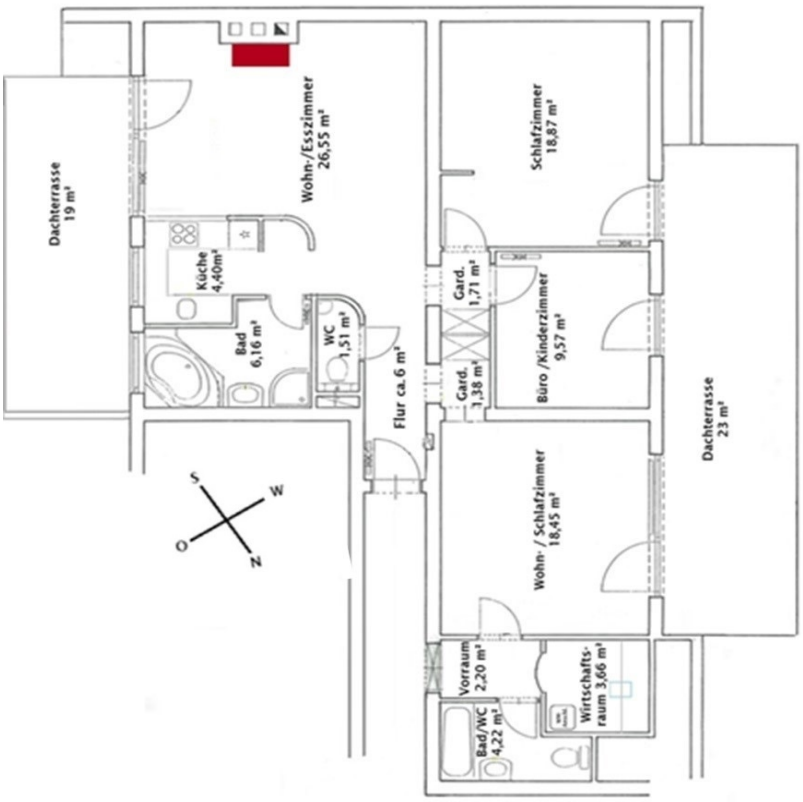
La proprietà

CODICE OGGETTO: MR2023W1201 - 5020 Salzburg – Salzburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: MR2023W1201 - 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: MR2023W1201 - 5020 Salzburg – Salzburg

Una prima impressione

City-Highlight - 4-Zimmer-Dachterrassenwohnung - Nonntal Ein außergewöhnliches Wohnensemble erwartet Sie in dem inneren Altstadtteil Nonntal. Die sonnige Ruhelage im zweiten und obersten Stock bietet ein lichtdurchflutetes Wohnen. Zudem genießen Sie auf zwei großen Terrassen die herrlichen Ausblicke. Die Nord-Westterrasse eröffnet den Blick auf die Festung Hohen Salzburg und die Süd-Ostterrasse verwöhnt mit Gaisberg- und Untersbergblick. Flächen: ca. 105 m² Wohnnutzfläche, ca. 19 m² Süd-Ostterrasse und ca. 23 m² Nord-Westterrasse, ein Tiefgaragenstellplatz mit 15 m² Fläche und zwei zugeteilte Kellerabteile. In der obersten Wohnetage wurden zwei Wohnungen, eine Garconniere und eine 3-Zimmerwohnung, zusammengelegt. Dadurch entstand eine großzügig 4-Zimmerwohnung mit 2 Bädern, Gäste-WC, eine offene Küche zum Wohnzimmer mit offenem Kamin. Ein Schlafzimmer mit Terrassenzugang, ein Kinderzimmer/Büro mit Terrassenzugang und ein weiteres Wohnzimmer mit kleiner Küche sowie ein Wirtschaftsraum ergänzen das umfangreiche Raumprogramm. Bei Bedarf ist mit wenig Aufwand die Trennung in die zwei ursprünglichen Wohneinheiten möglich. Vom Wohnungseingang führt der Flur Sie ins gemütliche Wohnzimmer, mit attraktivem Kamin und einladendem Essplatz, der den Blick auf die große Süd-Ostterrasse bietet. Auf dieser Terrasse begrüßt Sie die Morgensonne, der Ausblick auf Gaisberg und Untersberg laden zum Verweilen ein. Die offenen EWE-Küche in Cremeweiß mit eleganter, schwarzer Steinarbeitsplatte, ist mit Miele-Elektrogeräten bestens ausgestattet. Hier ist das Zubereiten Ihrer Speisen ein Vergnügen. Das geräumige Bad in Weiß verfügt über eine elegante Eck-Dusche, XL-Wanne, Waschtischverbau und Fenster und bietet alles für einen guten Start in den neuen Tag. Die separate Gäste-Toilette ist mit Waschbecken angrenzend situiert. Der kleine Garderobenvorraum führt Sie ins kuschelige Schlafzimmer, das mit Zugang zur Westterrasse punktet und zudem Platz für einen großen Schrank bietet. Das Kinderzimmer ist derzeit als Büro eingerichtet und verfügt ebenso über einen Zugang zur Westterrasse. Über den zweiten Garderobenvorraum gelangen Sie in den dritten, eleganten Wohnraum in dem eine kleine, attraktive Küche in Rot situiert ist. Durch die elektrischen Jalousien sowie elektrischer Markise, ist dieser Wohnraum ein Wohlfühlplatz zu jeder Jahreszeit. Von hier bietet bereits die große Glasfront einen wunderbaren Ausblick auf die Terrasse und weiter bis zur Festung. Die feine Nord-Westterrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein und verwöhnt mit dem malerischen Grün- und Festungsblick. Der angrenzende Vorraum führt linkerhand in den offenen Wirtschaftsraum, der über einen Waschmaschinen- und einen Trockneranschluss verfügt. Das zweite, moderne Bad in Creme ist mit barrierefreier Dusche mit Glaswand, Handtuchtrockner, Waschtisch und WC eingerichtet. Zwei Kellerabteile sowie der

Garagenstellplatz komplettieren das umfangreiche Wohnprogramm. Ein besonders lebenswertes Wohnvergnügen in erstklassiger Sonnen- und Ruhelage im Nonntal mit zwei großen Terrassen und den besonderen Ausblicken, bietet weiters die kurze Gehdistanz zu allen Plätzen der altehrwürdigen Festspielstadt Salzburg. Energieausweis: HWB 103 - fGEE 1,45

CODICE OGGETTO: MR2023W1201 - 5020 Salzburg – Salzburg

Tutto sulla posizione

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 unmittelbarer 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. 300 Meter – ca. 4 Minuten Gehdistanz - entfernt. Grundschule, Mittelschule und Gymnasien im Nonntal sind fußläufig in ca. 8 Minuten, etwa 600 - 700 m entfernt. Die Natur- und Lebenswissenschaftliche Fakultät (Universität), ist in ca. 16 Gehminuten erreichbar. Hier präsentiert sich eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einer der Top-Stadtlage Salzburgs.

CODICE OGGETTO: MR2023W1201 - 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