

Salzburg

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Toplage

Objektnummer: CG002M250725



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: CG002M250725 - 5020 Salzburg

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

Objektnummer: CG002M250725 - 5020 Salzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	CG002M250725
Wohnfläche	ca. 97 m²
Bezugsfrei ab	25.07.2025
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1994

Mietpreis	1.000 EUR
Nebenkosten	350 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: CG002M250725 - 5020 Salzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: CG002M250725 - 5020 Salzburg

Die Immobilie



Objektnummer: CG002M250725 - 5020 Salzburg

Die Immobilie



Objektnummer: CG002M250725 - 5020 Salzburg

Die Immobilie



Objektnummer: CG002M250725 - 5020 Salzburg

Ein erster Eindruck

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit nur wenigen Wohneinheiten und punktet durch eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre.

Die Lage ist besonders attraktiv: Das Wohnhaus liegt in einer sehr ruhigen Gegend, dennoch ist das Stadtzentrum in nur wenigen Minuten erreichbar – ideal für alle, die eine Kombination aus Erholung und urbaner Nähe suchen.

Die Wohnung befindet sich im 2. und obersten Geschoss und ist über das Stiegenhaus zugänglich. Auf der Etage befinden sich keine anderen Wohnungen.

Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine geräumige Garderobe oder ein Schuhregal. Direkt angrenzend befindet sich ein separates WC.

Das große Schlafzimmer ist nach Osten ausgerichtet und bietet einen herrlichen Blick auf den Gaisberg. Das hier anschließende zweite Schlafzimmer eignet sich hervorragend als Ankleide- oder Arbeitszimmer.

Das Tageslichtbad wurde 2023 teilweise renoviert und ist mit einer Badewanne samt Duschwand und Waschtisch ausgestattet. Eine Waschmaschine ist ebenfalls integriert und im Mietpreis inbegriffen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich erstreckt sich nach Westen und eröffnet einen schönen Blick auf den Untersberg. Die Küche ist über das Wohnzimmer zugänglich und mit modernen Einbaugeräten ausgestattet.

Zusätzlichen Stauraum bieten praktische Flächen unter den Dachschrägen. Das Auto lässt sich bequem entlang der ruhigen Wohnstraße parken.

Die Betriebskosten sind pauschal berechnet und belaufen sich auf € 350,00 im Monat.

Energieausweis: HWB 78 kWh/m²a, fGEE 1,61

Objektnummer: CG002M250725 - 5020 Salzburg

Ausstattung und Details

- Wohnzimmer mit Westausrichtung
- Untersbergblick von der Fensterfront im Wohnzimmer
- WC und Badezimmer separat
- ruhiges Wohnhaus mit wenigen Parteien
- Gaisbergblick vom Schlafzimmer
- Stauraum unter den Dachschrägen
- Waschmaschine im Badezimmer
- Parkettböden

Objektnummer: CG002M250725 - 5020 Salzburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten und grünen Stadtteil Gneis im Thumegger Bezirk.

Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Spar, dm, Apotheke und eine Raiffeisenbank. sind in unmittelbarer Nähe und in kurzer Distanz fußläufig oder mit dem Rad erreichbar.

Ebenfalls gut zu erreichen sind ein italienisches Restaurant sowie diverse Cafés.

Die nächste Busstation befindet sich weniger als 100 Meter entfernt und bietet die optimale Verbindung in die Altstadt in knapp 10 Minuten und zum Hauptbahnhof in ungefähr 20 Minuten.

Der Leopoldskroner Weiher mit seiner schönen Umgebung und der Almkanal sind in weniger als 10 Minuten fußläufig erreichbar und bieten eine herrliche Möglichkeit für Spaziergänge, Radtouren und Erholung.

In ungefähr 6 Fahrminuten gelangt man nach Hellbrunn, wo einem der Zoo, das Schloss und ein weiterer großer Park als Naherholungsgebiet dienen.

Objektnummer: CG002M250725 - 5020 Salzburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com