

Salzburg

## 3-4-Zimmer-Wohnung - in sonniger Grün- u. Ruhelage - Aigen

CODE DU BIEN: MRCG2025W0501



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77,86 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	MRCG2025W0501
Surface habitable	ca. 77,86 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1

Prix d'achat	398.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Électrique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## La propriété



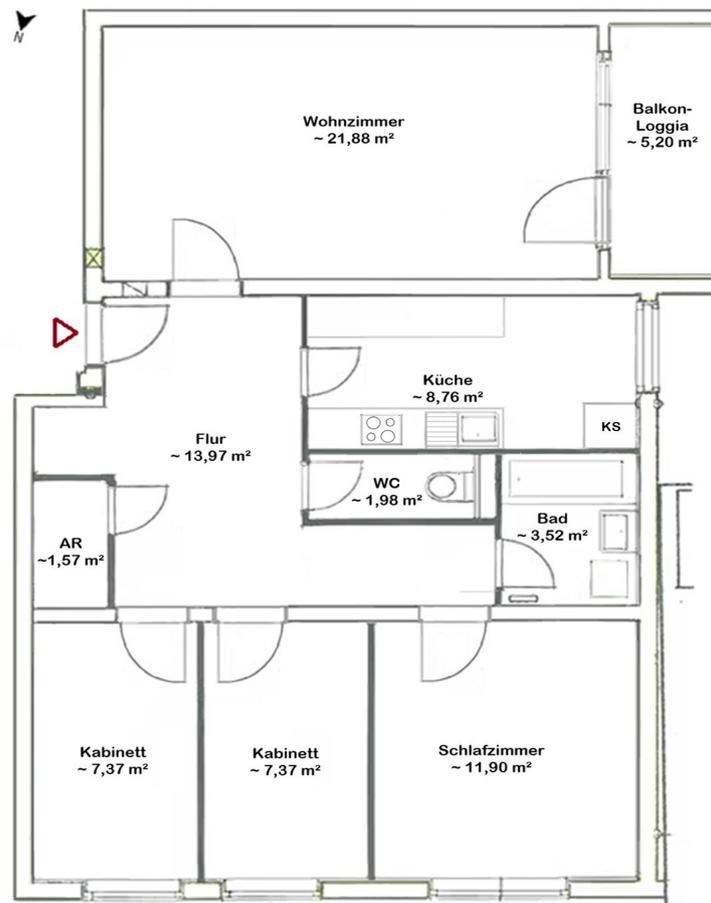
CODE DU BIEN: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg**

## Une première impression

3 Zimmer-Wohnung im 1. Stock mit Aufzug, 77,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5.2 m<sup>2</sup> Balkonloggia,  
zuteiltes Kellerabteil, allgemeine freie PKW-Stellflächen,  
Gartenplätze in Miete möglich

Hell und einladend präsentiert sich diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung und punktet mit durchdachter Raumaufteilung.

Der großzügige Vorraum führt ins einladende Wohnzimmer und zur angrenzenden Süd-West-Balkonloggia, die den herrlichen Ausblick in den großen Allgemeingarten bietet.

Die separate Küche beinhaltet einen Essplatz und ist mit einer DAN-Kücheneinrichtung samt Elektrogeräten ausgestattet.

Das helle Bad ist mit Wanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Toilette ist separat situiert.

Erholsamen Schlaf genießen Sie im gemütlichen Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer, das aktuell in 2 kleine Räume geteilt wurde.

Alle Räume sind vom Vorraum zugänglich. Für Ihren PKW steht eine großzügige allgemeine Parkfläche zur Verfügung.

Baujahr ca. 1975-1976  
HWB 150 - fGEE 3,6

monatliche Betriebskosten: dzt. ges. € 272 inklusive  
Instandhaltungsrücklage, Verwaltungskosten, Betriebskosten  
zuzüglich Heizung (Elektrofußbodenheizung)  
Betriebskosten sind verbrauchsabhängig

(Strom und Heizung zuletzt 4-6 Personen 170 Euro)

Rücklage dzt. € 236.000,- Neue Eingangsportale und neue Stiegenhausverglasung ca. €  
117.000,- Lt Protokoll der Hausverwaltung 28.4.2025

**CODE DU BIEN: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg**

## Détails des commodités

- offene DAN-Küche mit hellen Holzfronten und Elektrogeräten
- Parkettboden in Wohnzimmer und Vorraum, Laminatboden in den Schlafräumen
- Bad mit Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- separate Toilette
- großer Vorraum
- Süd-West-Balkonloggia mit Blick in den großen Allgemeingarten
- Sanierungen: Innentüren, Laminatböden i.d. Schlafräumen, Sicherungskasten/FI id.Wohnung
- günstige Elektroheizung (teils Nachtspeicherheizkörper)
- zugeteiltes Kellerabteil
- Allgemeinräume: Fahrradraum, Waschküche, Trockenraum
- allgemeine Parkplätze

**CODE DU BIEN: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg**

## Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Aigen ist eine der begehrtesten Wohnlagen im Südosten der Landeshauptstadt Salzburg. Die Villenlage mit malerischer Landschaft und großzügigen Grünflächen bietet einen Mehrwert an Wohnqualität.

In Aigen entstanden zwischen 1850 u.1914 prächtige Villen mit großen Parkanlagen, wie z.B:

- Villa Walburga / Lambert (erbaut 1863), die heutige Trapp-Villa, bekannt durch Sound of Music
- Villa Grünbichlhof (erbaut 1855)
- Villa Schmederer (erb. 1887),
- Villen Honsig und Erlenburg uvm.
- Schloss Aigen mit seiner prachtvollen Allee und dem herrlichen Grünareal

Die Aigner Kirche: vorerst gotisch und 1691 barockisiert; 1717 folgte der erste barocke Hochaltar.

Die Orgel gilt in der Salzburger Orgellandschaft als Rarität.

Im Naturpark Aigen wurden von 2016 bis 2018 alte Weganlagen, die Einblick in die historische

Nutzung bieten, erneuert sowie besondere Aussichtslagen freigelegt.

Freizeit, Sport und Erholung liegen im direkten Umfeld und die Altstadt ist auf kurzen Wegen erreichbar.

- Beste Infrastruktur, alles für den täglichen Bedarf ist in ca. 5 Autominuten erreichbar
- nur ca. 10 Autominuten oder mit dem Bus bis zur Altstadt
- optimale Verkehrsanbindung: ca. 10 Min. zur Autobahn
- S-Bahn- u. Busanschluss fußläufig erreichbar
- in knapp drei Stunden in Wien und in zwei Stunden in München

CODE DU BIEN: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)