Salzburg

Exklusive 4-Zimmer Lifestyle-Wohnung mit Süd-West Loggia

??????? ????????: CG003260525

???? ??????: 695.000 EUR • ?????????: ca. 96 m^2 • ???????: 4

??????? ????????: CG003260525 - 5020 Salzburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: CG003260525 - 5020 Salzburg

?? ??? ?????

??????? ????????	CG003260525
?????????	ca. 96 m²
??????	3
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1966

???? ??????	695.000 EUR
??????????	??????
?????????	3% zzgl 20% USt
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: CG003260525 - 5020 Salzburg

??????????? ?????????

????????? ?????????	???????? ????????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.07.2028
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

??????? ????????: CG003260525 - 5020 Salzburg

?? ???????

??????? ????????: CG003260525 - 5020 Salzburg

?? ???????

??????? ????????: CG003260525 - 5020 Salzburg

?? ???????

??????? ????????: CG003260525 - 5020 Salzburg

?? ???????

??????? ????????: CG003260525 - 5020 Salzburg

?? ???????

??????? ????????: CG003260525 - 5020 Salzburg

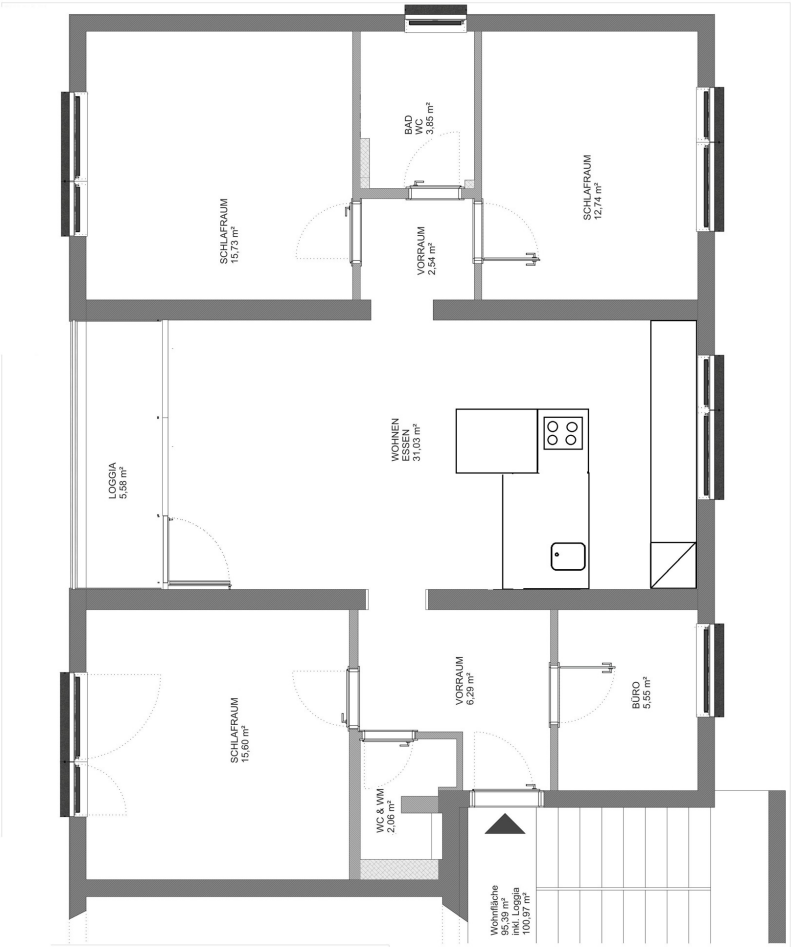
?? ???????

??????? ????????: CG003260525 - 5020 Salzburg

?? ???????

??????? ????????: CG003260525 - 5020 Salzburg

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: CG003260525 - 5020 Salzburg

??? ????? ????????

Diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit rund 96?m² Wohnfläche und 5,6 m² Loggia befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Wohnhauses mit Lift und präsentiert sich als Erstbezug nach umfassender Kernsanierung.
Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und moderne Ausstattung. Das großzügige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zu einer westseitig ausgerichteten Loggia, die besonders in den Abendstunden zum Verweilen einlädt. Ein zusätzliches Kabinett mit Tageslicht lässt sich ideal als Arbeitszimmer oder Home-Office nutzen.

Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Das neben dem Eingang situierte Gäste-WC verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, sodass man diese abseits des Badezimmers unterbringen kann.

Die moderne Markenküche überzeugt nicht nur optisch, sondern auch funktional: Sie ist ausgestattet mit einem Induktionsherd, einem eleganten Muldenabzug, einer Kühl- und Gefrierkombination sowie einer Spülmaschine. Ein besonderes Highlight ist der Wasserhahn mit Soda- und Teewasser-Funktion – für höchsten Komfort im Alltag. Sämtliche Elektrogeräte stammen von der Qualitätsmarke Bosch.

Die Wohnung verfügt über drei ähnlich große Schlafzimmer. Das dem Eingang nächste ist nach Westen ausgerichtet und bietet mit 15,55 m² ausreichend Platz um als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt zu werden. Die anderen beiden Schlafzimmer befinden sich hinter dem Wohnbereich, eines ostseitig mit 12,74 m² und eines westseitig mit 15,73 m². Beide Räume sind über einen kleinen Flur zu betreten, von welchem auch das Badezimmer begehbar ist. Dadurch lassen sich Wohn- und Schlafbereich sehr gut separieren.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und überzeugt mit einer modernen Regendusche, WC, Waschbecken sowie einem praktischen Spiegelschrank.

Alle Bereiche der Wohnung sind barrierefrei zugänglich – vom Hauseingang auf der Parkplatzseite bis in die Wohnung, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Die Parkplätze sind zur Allgemeinnutzung gedacht und nicht zugeteilt. Zu der Wohnung gehört ein knapp 3 m² großes Kellerabteil.

Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, stilvollem Ambiente und einer attraktiven,

ruhigen Lage macht diese Wohnung zu einem idealen neuen Zuhause für Paare, Familien oder alle, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen.

Betriebskosten:
inkl. Grundsteuer, Kanal, Heizung, Rücklage, Abfall, Hausbetreuung € 501,47

Energieausweis vor Kernsanierung:
HWB: 115
fGEE: 2,17

??????? ????????: CG003260525 - 5020 Salzburg

????????????? ??? ???????

- Erstbezug nach Kernsanierung
- Wasserhahn mit Soda- und Teewasser
- Gäste WC mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Regendusche
- Eichenholzparkett
- Westseitige Loggia
- Allgemeingarten
- Allgemeine Parkplätze

??????? ????????: CG003260525 - 5020 Salzburg

??? ??? ??? ??????????

Die Wohnung befindet sich in Schallmoos / Randlage Andräviertel, ruhig gelegen und doch nur wenige Gehminuten vom wunderschönen Mirabellgarten und der Andräkirche mit dem wöchentlichen Bio-Bauernmarkt (Schranne) entfernt. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sowohl das Stadtzentrum als auch das nähere Umland bequem erreichbar. Die Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und naturnahen Rückzugsorten – so laden der Mirabellgarten, der Kapuzinerberg und die Salzachufer zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen wie das Mozarteum und das Kongresshaus befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag angenehm und abwechslungsreich. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht.

In wenigen Minuten erreicht man außerdem den Hauptbahnhof, der eine hervorragende und bequeme Anbindung nach Wien und München bietet.

Insgesamt überzeugt das Wohnumfeld durch seine zentrale, aber ruhige Lage mit hoher Lebensqualität – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Komfort und bester Infrastruktur verbinden möchten.

??????? ????????: CG003260525 - 5020 Salzburg

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg
Tel.: +43 662 - 26 59 75
E-Mail: salzburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com