Taxach-Rif – Salzburg

Glücksgefühle - XL 4-Zimmer-Wohnung - Rif-Taxach

VP azonosító: MR2025W0701

VÉTELÁR: 499.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 95,8 m^2 • **SZOBÁK:** 4

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- Kapcsolattartó

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Áttekintés

VP azonosító	MR2025W0701
Hasznos lakótér	ca. 95,8 m²
EMELET	2
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1983

Vételár	499.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	3 % Provision vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Vízenergia
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.04.2031
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Az ingatlan

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Az ingatlan

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Az ingatlan

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Az ingatlan

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Az ingatlan

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

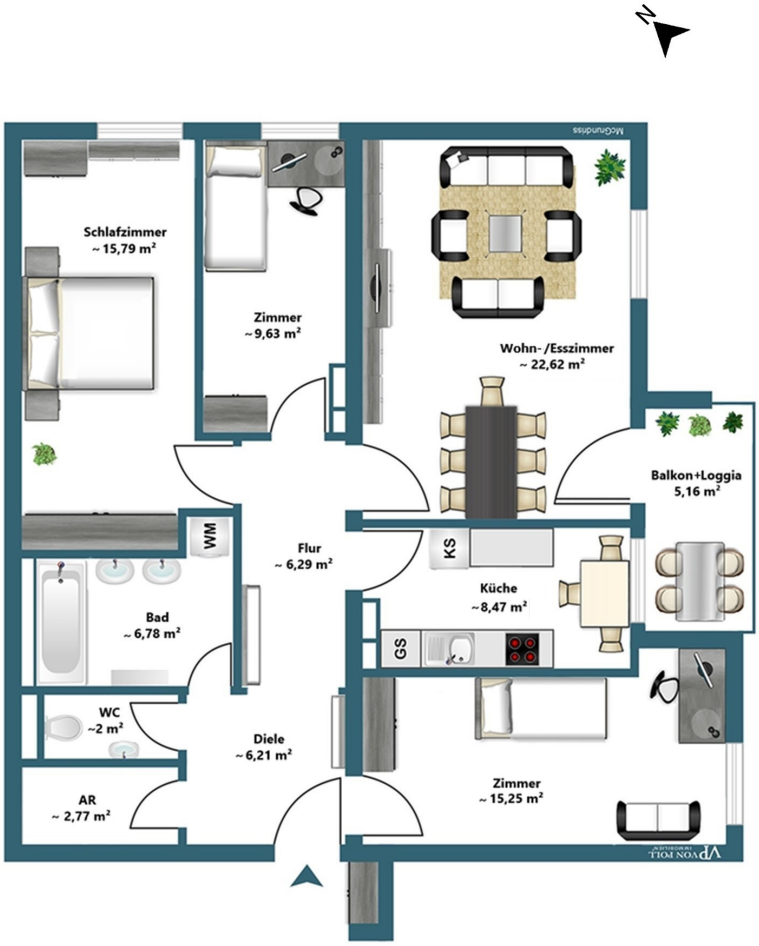
Az ingatlan

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Az ingatlan

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Az elso benyomás

Glücksgefühle - die XL-4-Zimmerwohnung in beliebter Lage - Rif-Taxach bei Hallein, befindet sich im 2. obersten Stock in einem Wohnhaus mit 12 Wohnungen.

Flächen: 95,80 m² Wohnfläche, 5,16 m² Süd-Ost-Balkonloggia (4 m² Loggia u. 1,16 m² Balkon) Flächenangaben lt. Nutzwertgutachten, weiters 19 Tiefgaragenstellplätze und 5 freie Stellplätze zur Miete sowie 3 Besucherparkplätze.

Diese große 4-Zimmer-Wohnung bietet mit einem durchdachten Raumschnitt und der einladenden Balkonloggia ein komfortables Wohnambiente. Die gepflegte Wohnanlage befindet sich am Ende einer Sackgasse.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie die große Diele mit angrenzenden Flur, von hier sind alle Räume separat zugänglich.

Das einladende und geräumige Wohn-/Esszimmer punktet mit direktem Zugang zur Balkonloggia, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.
Die separate Küche ist bestens ausgestattet und verfügt über einen gemütlichen Frühstücksplatz.

Das Badezimmer beeindruckt mit zwei Waschtischen, Badewanne sowie einem praktischen Anschluss für die Waschmaschine und Wäschetrockner. Die Toilette ist separat situiert.

Das XL-Schlafzimmer verfügt über genügend Fläche für ein großes Bett, Schränke und einen Schreibtisch. Zwei weitere Räume sind für Kinder, Gäste, Hobby oder als Büro nutzbar und bieten ausreichend Platz für die individuelle Gestaltung.
Ein praktischer Abstellraum ergänzt das umfassende Raumprogramm. Direkt vor der Wohnung befindet sich ein Einbauschrank, der z.B. für Schuhe genutzt werden kann.

Die Wohnanlage wird mit einer Wasserwärmepumpe beheizt. Zudem ist die Wohnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die mit Einzelraumsteuerungen regulierbar ist.

Als Parkmöglichkeit steht vorerst ein freier Stellplatz (Miete mtl. € 10,90) zur Verfügung.
In Folge ist ein Tiefgaragenstellplatz (Miete mtl. € 27,04) möglich (Reihung/Liste).
Weitere 3 freie Parkflächen stehen in der Anlage für Besucher zur Verfügung.

Die Wohnung profitierte im Jahr 2017 von einer umfassenden Modernisierung, die durch Sanierung der Heizanlage ergänzt wurde. Bereits 2015 wurden das Dach erneuert und 3-fachverglaste Fenster mit Solarwärmeschutz eingebaut, das zum gesteigerten Wohnkomfort beiträgt.

Highlight der Wohnanlage: große Grünfläche mit Spielplatz, der zur Wohnanlage gehörende Wald sowie ein privater Zugang zur Königsseeache zum Baden oder Laufen und Spazierengehen am Treppelweg.

Erbaut : ca. 1983-1985

Die Wohnungsübernahme ab ca. 1.11.2025 möglich.

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Részletes felszereltség

- elegante weiße Möbelhausküche samt Elektrogeräten (ohne freistehenden Kühlschrank)
- Bad in Weiß marmoriert und Bordüre, Bodenfliesen dunkelblaul-grün-marmoriert
- bestehende Sanitärausstattung (ohne Waschmaschine u. ohne Trockner) im Bad
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- gepflegte helle Parkettböden in den Wohnräumen und Vorraum
- bestehende Jalousien
- 3-fachverglaste Solarwärmeschutz-Alu-Kunststoff-Fenster
- Zentralheizung mit Wasserwärmepumpe (monovalenter Betrieb)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung (Regler befinden sich im Abstellraum)

Sanierungen:
- 2015 Dach und Fenster
- 2017 Heizungssanierung
- 2025 Photovoltaikanlage (geplante und beschlossene Errichtung demnächst)

Allgemeinräume/-flächen:
- Kellerabteil, zur alleinigen Nutzung ca. 8 m²
- Fahrradraum mit Außenzugang
- Reifenlagerraum
- allgemeine Waschküche mit Waschmaschine u. Trockner
- zwei Trockenräume
- Grünfläche mit Gartenbank
- Spielplatz
- Wald
- Zugang zum Treppelweg an der Königsseeache

Betriebskosten dzt. 4 Personen - gesamt € 571,85 inkludiert sind:
- 56,83 Warmwasserakonto
- 257,20 Betriebskosten
- 113,28 Heizkosten
- 144,54 Rücklage (erhöht f. Ansparung neuer Balkongeländer)
- zuzüglich Parkplatz (€ 10,90)

Rücklagenstand lt. Hausverwaltung - per 19.06.2025 - € 69.330,71
Energieausweisdaten: HWB 79 kWh/m²a - fGEE 1,19

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Minden a helyszínrol

Die Wohnung befindet sich in Taxach-Rif, ein Ortsteil der Stadtgemeinde Hallein und bietet beste Wohn- und Infrastruktur.

Die herrliche Wohn- und Ruhelage in einer Sackgasse mit Direktzugang zur Königsseeache, großem Spielplatz und einem privaten Wald, der für ein angenehmes Klima sorgt. Bestens geeignet für Familien, Pärchen und Singles, die ein Höchstmaß an Wohnqualität beanspruchen.
Anif, Niederalm, St. Leonhard und Grödig finden sich im direkten bzw. nahem Umfeld. Das Stadtzentrum Hallein erreichen Sie in ca. 8 Minuten mit dem Auto. Die Stadt Salzburg ist per Auto in etwa 10 Minuten erreichbar.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist in 2 Minuten mit dem Auto oder 8 Gehminuten erreichbar. Weitere Einkaufsmärkte, Grundschule (1,2 km), Kindergarten (1,2 km), 2 Krabbelgruppen (1,2 km), Bäcker (1,2 km), Arzt (130 m), Bank uvm. befinden sich in wenigen Geh- oder Fahrminuten.
Beste Freizeitmöglichkeiten, wie z.B.: Wandern, Spazierengehen, Radfahren, Golfen, Tennis, Laufen am Teppelweg der Königsseeache, Baden an der Königsseeache sowie das fußläufig zugängliche Sportzentrum Rif bieten Sportbegeisterten eine Vielzahl von Fitnessmöglichkeiten im direkten Umfeld.

Weitere Freizeiterlebnisse für ganze Familien finden Sie am nahen Dürrnberg, hier genießen Sie z.B.: Skifahren im Winter, Rodeln auf der Sommerrodelbahn. Ganzjährige Führungen im Salzbergwerk, ein Schaubergwerk mit besonderen Sehenswürdigkeiten. Nicht nur die historische Halleiner Altstadt, auch vier Museen sind Zeitzeugen der langen Geschichte Halleins. Auch die Hochkultur hat mit den Salzburger Festspielen einen festen Bühnenplatz in Hallein. Die historische „Alte Saline“ auf der Pernerinsel, der Ziegelstadl und das Stadttheater dienen als Spielstätten.

Die Festspielstadt Salzburg, mit dem weltbekannten Genius Loci Wolfgang Amadeus Mozart, bietet auch das besondere Flair mit eindrucksvollen Baudenkmälern aus mittelalterlicher und barocker Zeit. Eine Vielzahl an ausgezeichnete Gastronomiebetriebe, Shoppingmöglichkeiten und Flaniermeilen ergänzen das kulturelle Angebot der Stadt Salzburg.

Per Auto erreichen Sie in ca. 8 Minuten die Autobahn Salzburg Süd bei Anif. Hier fahren Sie ca. drei Stunden nach Wien und ca. 1 Stunde 40 nach München. Den Salzburger

Flughafen erreichen Sie in etwa 17 Minuten über die Autobahn.

VP azonosító: MR2025W0701 - 5400 Taxach-Rif – Salzburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katrin Kössler

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com