

Salzburg

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

**CODICE OGGETTO: MRCG2025W0501**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77,86 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

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

CODICE OGGETTO: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	MRCG2025W0501	Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Superficie netta	ca. 77,86 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	3	Compenso di mediazione	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Elettrico
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## La proprietà



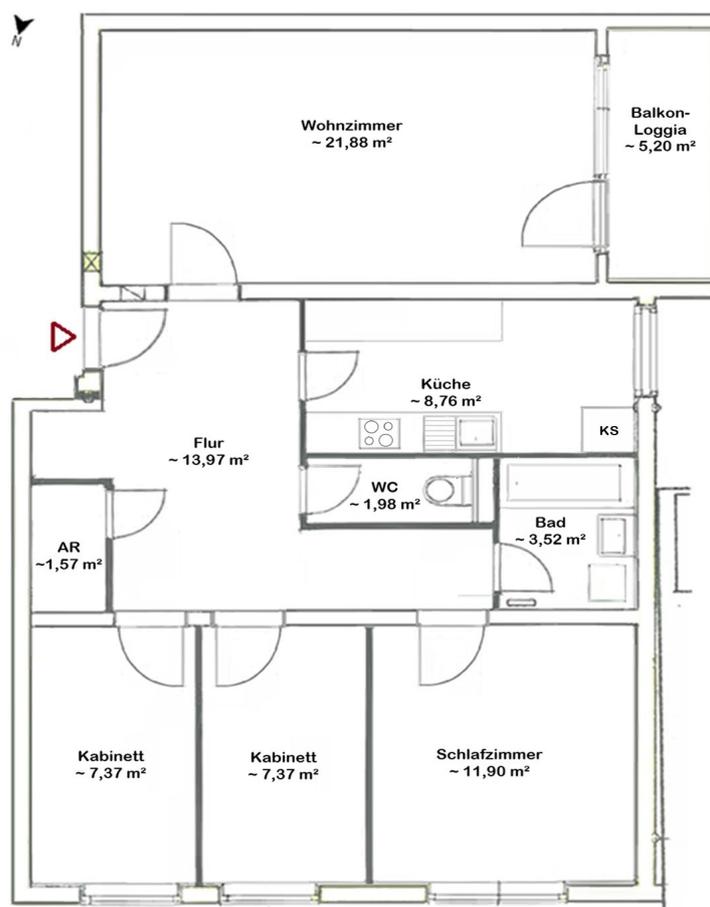
CODICE OGGETTO: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: MRCG2025W0501 - 5020 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: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg**

## Una prima impressione

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

CODICE OGGETTO: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg**

## Tutto sulla posizione

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

CODICE OGGETTO: MRCG2025W0501 - 5020 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](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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