

Salzburg

Exquisite Gartenwohnung in Toplage Nonntal

Objektnummer: KK200325



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120,01 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: KK200325 - 5020 Salzburg

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

Objektnummer: KK200325 - 5020 Salzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	KK200325
Wohnfläche	ca. 120,01 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	850.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	3 % zzgl. 20%MwSt.
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: KK200325 - 5020 Salzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: KK200325 - 5020 Salzburg

Die Immobilie



Objektnummer: KK200325 - 5020 Salzburg

Die Immobilie



Objektnummer: KK200325 - 5020 Salzburg

Die Immobilie



Objektnummer: KK200325 - 5020 Salzburg

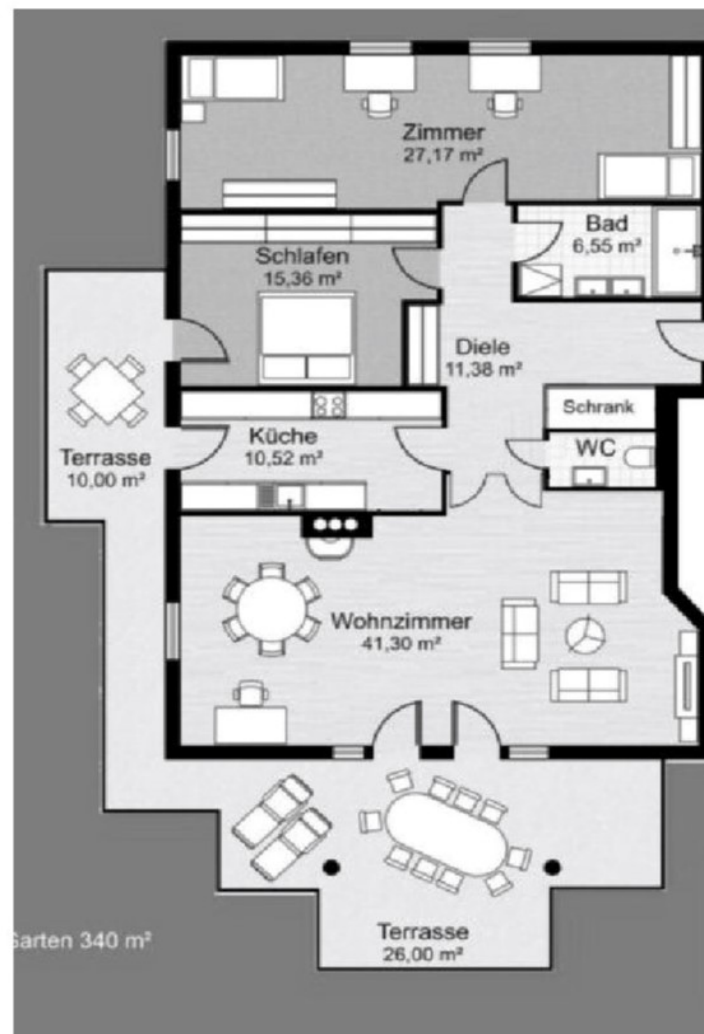
Die Immobilie



KI-basiertes Bild

Objektnummer: KK200325 - 5020 Salzburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: KK200325 - 5020 Salzburg

Ein erster Eindruck

Diese exquisite 3-Zimmer-Gartenwohnung bietet auf ca. 120 m² Wohnfläche ein elegantes und komfortables Zuhause.

Durch die großzügige und durchdachte Raumaufteilung entsteht ein helles, einladendes Ambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.

Der offene Wohnbereich mit Parkettboden, bildet das Zentrum der Wohnung und wird durch einen stilvollen Kamin ergänzt, der eine behagliche Atmosphäre schafft und zum Verweilen einlädt.

Direkt vom Wohnraum aus erreichen Sie den gepflegten Garten, der für private Momente in der Natur sorgt.

Zwei weitläufige, sonnenverwöhnte Terrassen mit insgesamt 42,5 m² erweitern den Wohnbereich ins Freie und bieten zusätzlichen Raum zum Entspannen.

Der rund 352 m² große Garten im Eigentum ist ein wahres Paradies für Gartenfreunde und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, gärtnerische Hobbys oder einfach zum Genießen der Natur.

Die Wohnung umfasst zudem zwei helle Schlafzimmer mit vom Tischler gefertigten Einbauschränken, wobei das Hauptschlafzimmer so großzügig geschnitten ist, dass es problemlos Platz für ein drittes Zimmer – sei es als Kinder- oder Arbeitszimmer – bietet.

Die Küche ist separat und mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Als Bodenbelag wurden edle Terrakottafliesen verwendet.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Dusche und WC.

Im großen Vorraum befinden sich ein weißer, hochwertiger Einbauschränk sowie ein separates WC.

Ein Tiefgaragenstellplatz mit ca. 16,6 m² und ein Kellerabteil sind im Kaufpreis enthalten und runden das Angebot ab.

Erleben Sie in dieser exklusiven Gartenwohnung die perfekte Kombination aus

modernem Wohnkomfort, großzügigem Raumangebot und naturnahem Wohnen.

Die Betriebskosten sind verbraucherabhängig und belaufen sich derzeit auf:

Betriebskosten: € 271,06

Heizkosten: € 91,78

Verwaltungskosten: € 44,34

Instandhaltungsbeitrag : € 251,15

Ust Vorschreibung: € 49,90

Energieausweis: HWB 84, fGEE 1,19

Objektnummer: KK200325 - 5020 Salzburg

Ausstattung und Details

- Exquisite Lage in Nonntal
- Villenhaus mit nur 6 Wohneinheiten
- Großer Wohnbereich auf über 40 qm
- offener Kamin
- zwei Terrassen (42,5 m²)
- zwei Schlafzimmer, erweiterbar auf drei Schlafzimmer
- Küche extra mit hochwertigen Elektrogeräten
- großer Keller
- großer Garten mit 352 qm
- Tiefgaragenplatz

Objektnummer: KK200325 - 5020 Salzburg

Alles zum Standort

Angrenzend an die Salzburger Altstadt und den Festungsberg befindet sich der exklusive Stadtteil Nonntal. Als geschichtsträchtige und mondäne Lage gehört das Nonntal zum Weltkulturerbe der Stadt Salzburg und ist eine der begehrtesten Wohnlagen in der Salzburger Innenstadt.

Beste Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung; Bus, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Café's, Nahversorger, Sport & Kulturstätten, alte Handwerkskunst (Bäcker, Metzger) sowie diverse Galerien; Radwege an der Salzach – alles ist auf kurzem Weg erreichbar. Ob Theater oder Festspiele, Kirchen oder der Salzburger Dom, Einkaufsbummel in der Getreidegasse oder eine Radtour an der Salzach, hier liegt ein umfangreiches Angebot für Stadtliebhaber direkt vor der Haustür. Das Auto kann in der Garage bleiben.

Das Altstadtzentrum der Mozartstadt lädt zum Flanieren, Bummeln und Genießen ein. Zahlreiche Gastronomiebetriebe in der malerischen Salzburger Altstadt bieten ein kulinarisches Vergnügen. Zum Entschleunigen bietet sich ein Spaziergang an der Salzach, zur Festung Hohen Salzburg, im Hans-Donnenberg-Park oder in der Hellbrunner Allee an - alles in ca. 10-15 Gehminuten erreichbar. Der Mönchsberg und der Kapuzinerberg sind herrliche Aussichtsplätze in der Stadt mit besonderem Erholungswert.

Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 300 Meter – ca. 4 Minuten Gehdistanz - entfernt.

Grundschule, Mittelschule und Gymnasien im Nonntal sind fußläufig in ca. 15 Minuten, etwa 1,2 Kilometer entfernt.

Die Natur- und Lebenswissenschaftliche Fakultät (Universität), ist in ca. 16 Gehminuten erreichbar.

Hier präsentiert sich eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einer der Top-Stadtlage Salzburgs.

Objektnummer: KK200325 - 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