

Salzburg

# Exquisite Gartenwohnung in Toplage Nonntal

*CODICE OGGETTO: KK200325*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: KK200325 - 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: KK200325 - 5020 Salzburg**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |                        |                                                            |
|---------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | KK200325                 | Prezzo d'acquisto      | 850.000 EUR                                                |
| Superficie netta    | ca. 121 m²               | Appartamento           | Piano terra                                                |
| Vani                | 3                        | Compenso di mediazione | 3 % zzgl. 20%MwSt.                                         |
| Camere da letto     | 2                        | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                  |
| Bagni               | 1                        | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile |
| Anno di costruzione | 1989                     |                        |                                                            |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |                        |                                                            |

CODICE OGGETTO: KK200325 - 5020 Salzburg

## Dati energetici

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

CODICE OGGETTO: KK200325 - 5020 Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KK200325 - 5020 Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KK200325 - 5020 Salzburg

## La proprietà



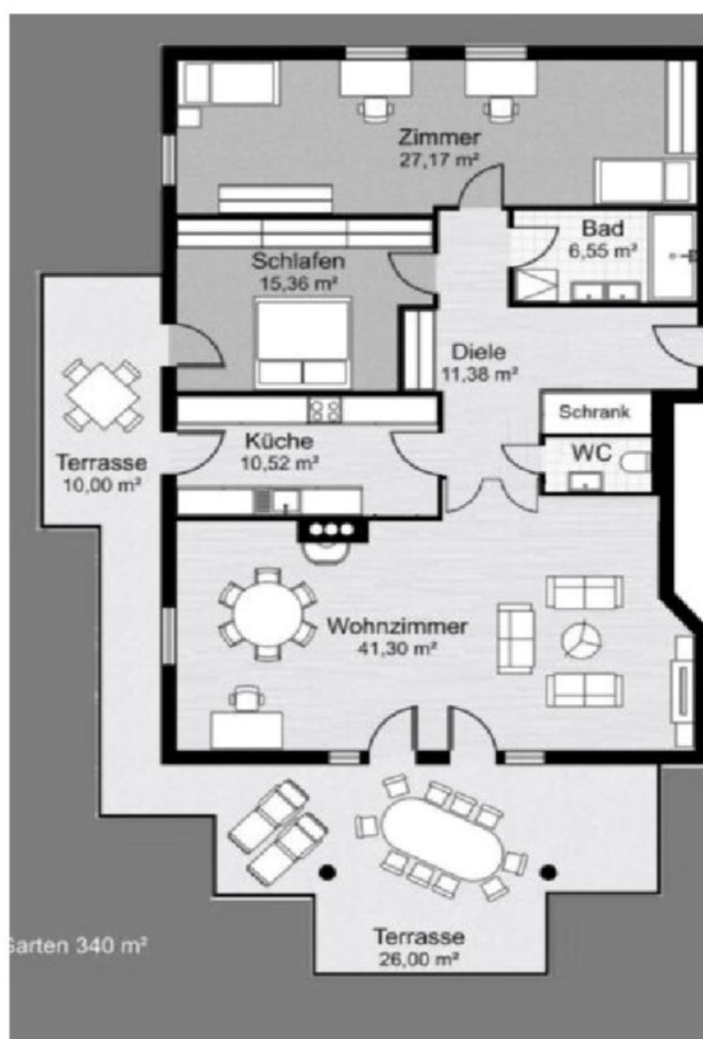
CODICE OGGETTO: KK200325 - 5020 Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KK200325 - 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: KK200325 - 5020 Salzburg

## Una prima impressione

Diese exquisite 3-Zimmer-Gartenwohnung bietet auf 121 m<sup>2</sup> 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 36 m<sup>2</sup> erweitern den Wohnbereich ins Freie und bieten zusätzlichen Raum zum Entspannen. Der rund 340 m<sup>2</sup> 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 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: € 75,76 Verwaltungskosten: € 44,34 Instandhaltungsbeitrag : € 251,15 Ust Vorschreibung: € 65,90 Energieausweis: HWB 84, fGEE 1,19

**CODICE OGGETTO: KK200325 - 5020 Salzburg**

## Dettagli dei servizi

- Exquisite Lage in Nonntal
- Villenhaus mit nur 6 Wohneinheiten
- Großer Wohnbereich auf über 40 qm
- offener Kamin
- zwei Terrassen ( 36 qm)
- zwei Schlafzimmer, erweiterbar auf drei Schlafzimmer
- Küche extra mit hochwertigen Elektrogeräten
- großer Keller
- Lift
- großer Garten mit 340 qm
- Tiefgaragenplatz

**CODICE OGGETTO: KK200325 - 5020 Salzburg**

## Tutto sulla posizione

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. 8 Minuten, etwa 600 - 700 m 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.

**CODICE OGGETTO: KK200325 - 5020 Salzburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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