

Salzburg

# Start ins Wohnglück - 3 Zimmerwohnung Gnigl

Objektnummer: MR2024W1101



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

KAUFPREIS: 286.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

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

Objektnummer: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	MR2024W1101
Wohnfläche	ca. 64,69 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	286.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	07.12.2030	Energie- Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1981



Objektnummer: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



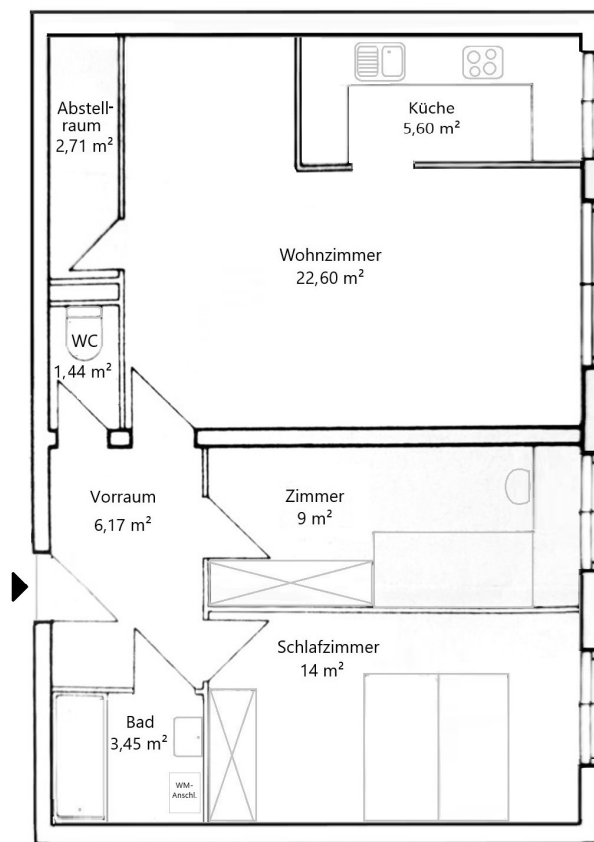
Objektnummer: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W1101 - 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: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

## Ein erster Eindruck

Start ins Wohnglück! Familienfreundliche 3-Zimmerwohnung im Hochparterre mit Parkplatz und Kellerabteil im Eigentum, direkt an der großen, parkähnlichen Gartenanlage samt Spielplatz und angrenzenden Besucherparkplätzen. Wohnhaus mit 14 Wohneinheiten und Lift. Hausmeistergepflegte Wohnanlage. Flächen: 3 Zimmer-Wohnung mit 64,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Kellerabteil 7,43 m<sup>2</sup>, Pkw-Stellplatz Nr. 3 mit 12,20 m<sup>2</sup> - separate Küche (ohne Einrichtung) - gemütliches Wohnzimmer mit Essplatz - helles Schlafzimmer - kuscheliges Kinderzimmer - Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss - separate Toilette - Abstellraum in der Wohnung - Vorraum Die auf 14.199 m<sup>2</sup> Fläche zwischen 1981 - 1984 errichtete Wohnanlage ist mit 9 eigenständigen Wohnhäusern bebaut. Inmitten der Wohnhäuser liegt die enorme Grünanlage, die mit einer herrlichen Freifläche und kleineren Spielplätzen punktet. Die 3-Zimmer-Wohnung mit perfektem Raumschnitt, ist direkt an die Grünanlage nach Osten situiert. Vom Vorraum sind alle Wohnräume sowie Bad und WC zugänglich. Das einladende, geräumige Wohnzimmer bietet Raum für einen schönen Essplatz und Ihre Wohnzimmermöbel. In der angrenzenden, separaten Küche wird das Zubereiten Ihrer Speisen zum kulinarischen Vergnügen. Neben dem Wohnzimmer ist ein praktischer Abstellraum situiert. Im gemütlichen Schlafzimmer genießen Sie entspannte Nachtruhe. Ein weiteres Zimmer ist als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum bestens nutzbar. Das Wannenbad ist mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken ausgestattet. Vom Vorraum ist die separate Toilette zugänglich. Genießen Sie zudem die herrliche große, gepflegte Grünfläche, die sich direkt vor der Wohnung befindet. Die Wohnung ist frisch ausgemalt und der Parkettboden im Wohnzimmer wurde geschliffen und frisch versiegelt. Mit ein paar weiteren Modernisierungen wird die Wohnung zum Schmuckstück! Die Liegenschaft wird ohne bewegliches Mobiliar, leer verkauft. Die im Exposé integrierten Fotos mit Einrichtungsgegenständen sind Möblierungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten.

Objektnummer: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

## Ausstattung und Details

- ohne Kücheneinrichtung
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Laminatböden in Schlaf- und Kinderzimmer
- hellgelbe Fliesen im Wannenbad mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet
- separate Toilette
- Abstellraum in der Wohnung
- Rollläden an den 3-fach verglasten Fenstern
- privates, geräumiges Kellerabteil
- Lift
- Hausmeister
- zentrale Gas-Heizanlage in einem Nachbargebäude

Allgemeinräume im Kellergeschoß:

- Waschküche (ohne allgemeine WM)
- 2 Trockenräume
- ca. 21 m<sup>2</sup> Spielzimmer
- ca. 33 m<sup>2</sup> Hobbyraum
- ca. 52 m<sup>2</sup> Fahrrad-Kinderwagenraum samt Außenzugang
- zwei große neuwertige Warmwasserspeicherboiler im Technikraum

Außenanlage:

großzügige parkähnliche Grünanlage mit Spielplätzen, Parkbänke und Zugangswege.  
Weiters privater Parkplätze sowie 14 Besucherparkplätze

Energieausweisdaten: HWB 54 - fGEE 1,1

Betriebskosten dzt. € 367,45 inklusive:

€ 69,-- Instandhaltung

€ 27,25 Verwaltungskosten

€ 130,46 Betriebskosten

€ 51,11 Heizkosten

€ 57,85 Warmwasser

€ 31,78 Ust (f. Verwaltungs-, Betriebs- u. Warmwasserkosten 10 % und Heizkosten 20 %)

Objektnummer: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Gnigl liegt nordöstlich vom Salzburger Altstadtzentrum und ist eine geschichtsreiche Stadtlage am Fuße des Gaisbergs. Der ursprüngliche Kernbereich ist um die Pfarrkirche gruppiert. Die Kirche Maria Himmelfahrt (und zum Heiligen Michaeli) ist im Rokoko-Stil erbaut. Der beliebte und charmante Minnesheimpark mit Spielplatz, ist ein beliebtes Naherholungsgebiet für die ganze Familie. Der Gaisberg, einer der Stadtberge der Salzburger sowie der Heuberg, sind beliebte Ziele für Sport- und Naturliebhaber in unmittelbarer Nähe. Gnigl bietet beste Infrastruktur mit zahlreichen kleinen Geschäften, Banken, Metzern, Ärzten, Apotheken, Kaffee und Gastronomie etc. und Sie finden somit alles für den täglichen Bedarf in kurzer Distanz. Lebensmittelgeschäft ums Eck - ca. 2 Gehminuten Buslinie 23 Haltestelle liegt ums Eck - ca. 3 Gehminuten Bahnanschluss Haltestelle Sam - ca. 8 Gehminuten Kindergarten und Grundschule - ca. 750 m, fußläufig ca. 10 Gehdistanz Kindergarten und Grundschule - ca. 1,1 km, mit dem Auto in etwa 5 Minuten Fahrzeit Die Salzburger Altstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 10 Minuten, mit dem Bus in ca. 15 Minuten oder per Rad ca. 16 Minuten. Autobahnanschluss Salzburg Nord ca. 2,3 km in 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Hauptbahnhof Salzburg erreichen Sie in ca. 7 Minuten mit der Bahn S 3 oder mit dem Bus Line 23 in ca. 17 Minuten. Zum Flughafen Salzburg fahren Sie mit dem Auto ca. 14 Minuten (mit Bus ca. 38 Minuten). Wien erreichen Sie in ca. 3 Stunden (356 km) München ist in ca. 2 Stunden 10 Minuten erreichbar

Objektnummer: MR2024W1101 - 5020 Salzburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburg

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)