

Salzburg

# Sonnige 3-Zimmerwohnung in Salzburg-Gneis

????????? ??????????: KK240225

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 540.000 EUR • ??????????: ca. 81 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: KK240225 - 5020 Salzburg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: KK240225 - 5020 Salzburg

?? ??? ??????

|                      |                       |                |                                                    |
|----------------------|-----------------------|----------------|----------------------------------------------------|
| ??????? ?????????    | KK240225              | ????? ???????  | 540.000 EUR                                        |
| ???????????          | ca. 81 m <sup>2</sup> | ???????????    | 3% zzgl. 20% MwSt.                                 |
| ?????????            | 3                     | ?????????      | ???????                                            |
| ??????????? ???      | 2                     | ?????????????? |                                                    |
| ???????????          |                       | ????????       | WC ????????????,<br>?????????????????<br>????????? |
| ???????????          | 1                     |                |                                                    |
| ????? ?????????????  | 1972                  |                |                                                    |
| ?????? ????????????? | 1 x ???????           |                |                                                    |

???????? ?????????: KK240225 - 5020 Salzburg

????????????? ???????????

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| ??????????       | ?????????? ?????????? |
| ??????????       |                       |
| ??????????       | 30.06.2025            |
| ???????????????? |                       |
| ???????? ???     |                       |
| ???? ??????????? | ??????? ??????        |
|                  | ??????????            |

???????? ???????? : KK240225 - 5020 Salzburg

?? ????????



???????? ???????? : KK240225 - 5020 Salzburg

?? ????????



??????? ???????? : KK240225 - 5020 Salzburg

?? ????????



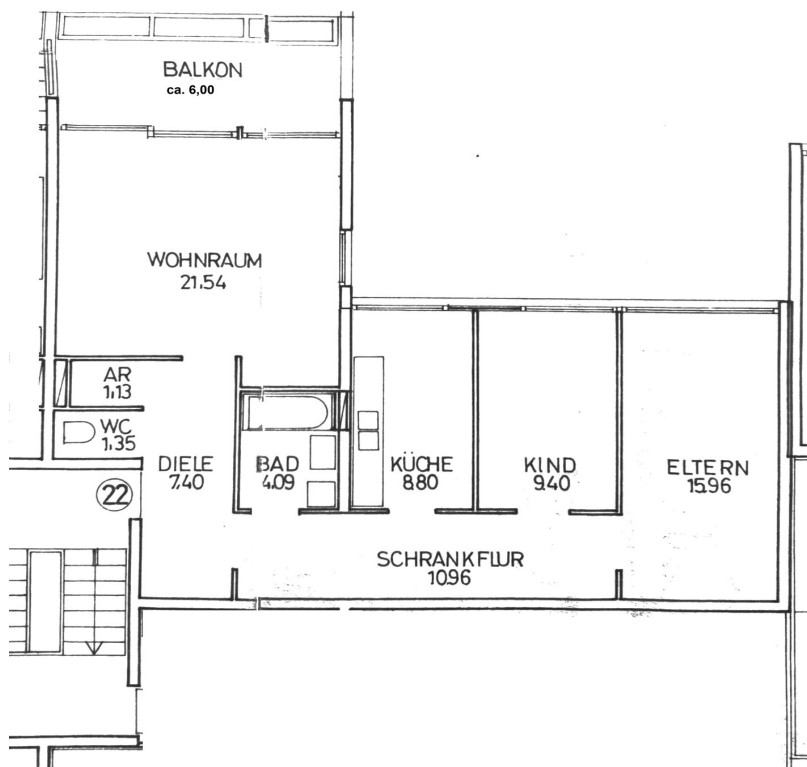
??????? ???????? : KK240225 - 5020 Salzburg

?? ????????



??????? ?????????: KK240225 - 5020 Salzburg

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ????????? ???? ??????????????.

??????? ???????? : KK240225 - 5020 Salzburg

??? ?????? ?????????

Diese attraktive 3-Zimmerwohnung befindet sich im 3. Stock einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage in einer der begehrtesten Wohngebiete in Salzburg - Gneis. Die Wohnung überzeugt durch ihre sonnige Lage mit Südwest-Ausrichtung. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon mit ca. 10 m², auf dem man die Sonne und den Blick auf die umliegende Bergwelt genießen kann. Die Zimmer sind mit hochwertigem Parkettböden ausgestattet. Die moderne Küche mit Marken-Elektrogeräten bietet Platz für einen kleinen Esstisch. Das neu renovierte Bad mit modernen Schwarzweiß- Fliesen, verfügt über eine Dusche mit Glaskabine und eine Badewanne. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, und eine Garage rundet das Angebot ab. Die Lage dieser Wohnung ist besonders attraktiv: Der Almkanal ist nur wenige Schritte entfernt, ideal für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Die Wohnanlage liegt in einer sehr ruhigen Gegend und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an die Stadt. Diese Wohnung stellt eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnahem Wohnen in einer der besten Lagen von Salzburg dar. Betriebskosten sind verbraucherabhängig und belaufen sich inkl. Garage auf €409,-: - Bewirtschaftungskosten: € 159,67,- - Rücklagenansparung: € 91,60 - Heizkosten: € 91,73 - Warmwasser: € 6,99 - Umsatzsteuer: € 35,01 Betriebskosten für die Garage: € 24,- - Bewirtschaftungskosten: €13,65 - Rücklage: € 7,62 - Umsatzsteuer: €2,73 Energieausweis: HWB 151, fGEE 1,90

??????? ?????????: KK240225 - 5020 Salzburg

???????????????? ???? ?????????

- Bestlage Salzburg Gneis
- 3 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- sehr sonnig
- gepflegte, ruhige Wohnanlage
- Badezimmer mit Glasdusche und Badewanne
- Küche und Bad neu renoviert
- Keller
- Garage
- Kein Lift
- Wohnen im Naturerholungsgebiet

??????? ???????? : KK240225 - 5020 Salzburg

??? ??? ??? ???????????

Gneis ist ein idyllischer Stadtteil im Süden von Salzburg, der sich durch seine ruhige und grüne Lage auszeichnet. Der Stadtteil liegt in unmittelbarer Nähe zu den Salzburger Alpen und bietet damit eine besonders hohe Lebensqualität. Gneis ist bekannt für seine gepflegten Wohnanlagen, die von einer harmonischen Mischung aus modernen Häusern und traditionellen Gebäuden geprägt sind. Die Umgebung ist von viel Natur umgeben, was den Ort zu einem idealen Rückzugsort für Familien und Menschen macht, die die Ruhe der Natur schätzen, aber trotzdem schnell ins Stadtzentrum gelangen wollen. Ein besonderes Highlight von Gneis ist das Erholungsgebiet rund um den Almkanal, das zu Spaziergängen, Radfahren und anderen Freizeitaktivitäten einlädt. Die Nähe zur Natur und die malerische Umgebung machen den Stadtteil besonders attraktiv für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Trotz seiner ruhigen Lage bietet Gneis eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum von Salzburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, sodass die Bewohner von Gneis sowohl die Ruhe des Stadtteils als auch die Vorteile der Stadt genießen können.

??????? ???????? : KK240225 - 5020 Salzburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 ??????????????

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)