

Salzburg

# Sonnige 3-Zimmerwohnung in Salzburg-Gneis

**CODICE OGGETTO: KK240225**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 540.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 81 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: KK240225 - 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: KK240225 - 5020 Salzburg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	KK240225	Prezzo d'acquisto	540.000 EUR
Superficie netta	ca. 81 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Vani	3	Compenso di mediazione	3% zzgl. 20% MwSt.
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1972	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: KK240225 - 5020 Salzburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.06.2025
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: KK240225 - 5020 Salzburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: KK240225 - 5020 Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KK240225 - 5020 Salzburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: KK240225 - 5020 Salzburg

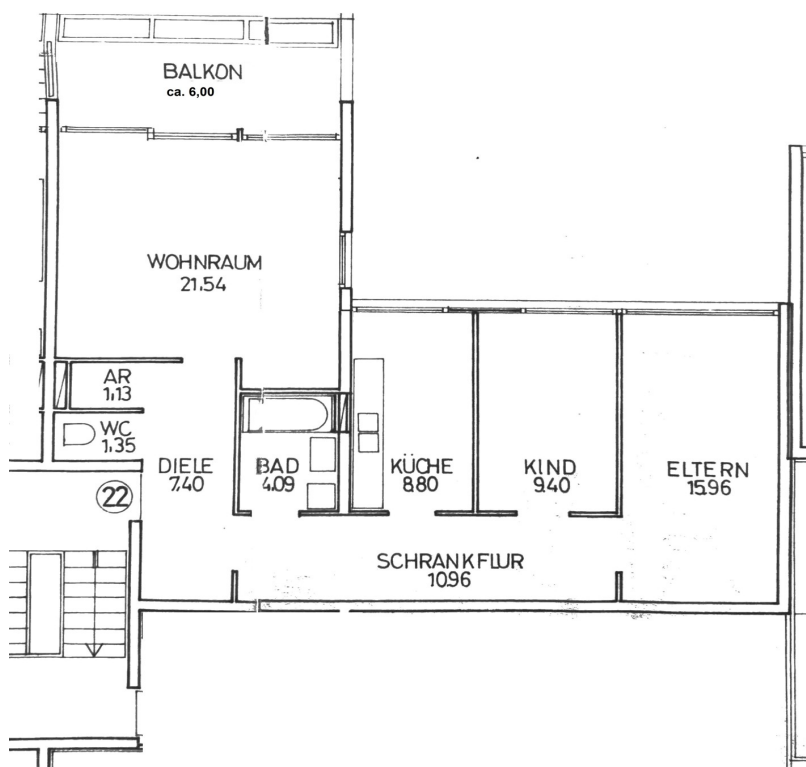
## La proprietà





CODICE OGGETTO: KK240225 - 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: KK240225 - 5020 Salzburg**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup>, 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

**CODICE OGGETTO: KK240225 - 5020 Salzburg**

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: KK240225 - 5020 Salzburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: KK240225 - 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)