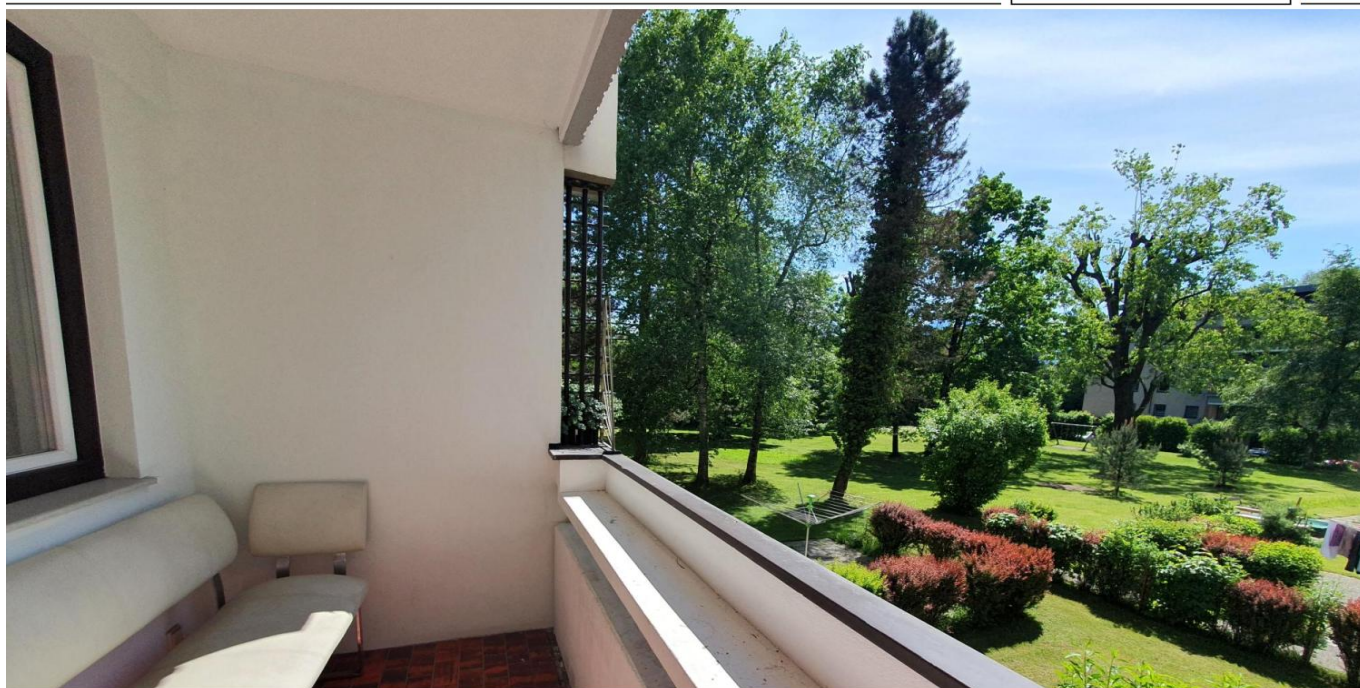


Salzburg

## 3-4-Zimmer-Wohnung - in sonniger Grün- u. Ruhelage - Aigen

Número da propriedade: MRCG2025W0501



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

PREÇO DE COMPRA: 398.000 EUR • ÁREA: ca. 77,86 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Numa vista geral

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Número da propriedade | MRCG2025W0501            |
| Área                  | ca. 77,86 m <sup>2</sup> |
| Quartos               | 3                        |
| Quartos               | 2                        |
| Casas de banho        | 1                        |

|                             |                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Preço de compra             | 398.000 EUR                           |
| Apartamento                 | Piso                                  |
| Comissão para arrendatários | 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust. |
| Tipo de construção          | Sólido                                |
| Móveis                      | Jardim / uso partilhado               |

Número da propriedade: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Dados energéticos

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Aquecimento             | Elétrico            |
| Certificado energético  | N/A                 |

Número da propriedade: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## O imóvel



Número da propriedade: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## O imóvel



Número da propriedade: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## O imóvel



Número da propriedade: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## O imóvel



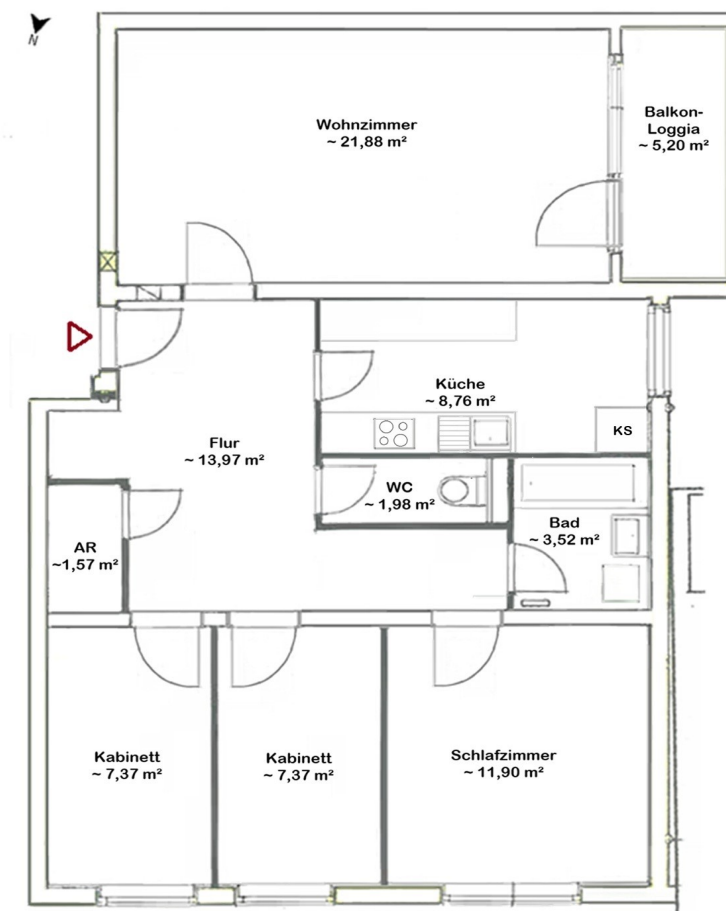
Número da propriedade: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## O imóvel



Número da propriedade: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Uma primeira impressão

3 Zimmer-Wohnung im 1. Stock mit Aufzug, 77,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5.2 m<sup>2</sup> Balkonloggia, zugeteiltes Kellerabteil, allgemeine freie PKW-Stellflächen, Gargenplätze in Miete möglich Hell und einladend präsentiert sich diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung und punktet mit durchdachter Raumaufteilung. Der großzügige Vorraum führt ins einladende Wohnzimmer und zur angrenzenden Süd-West-Balkonloggia, die den herrlichen Ausblick in den großen Allgemeingarten bietet. Die separate Küche beinhaltet einen Essplatz und ist mit einer DAN-Kücheneinrichtung samt Elektrogeräten ausgestattet. Das helle Bad ist mit Wanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Toilette ist separat situiert. Erholsamen Schlaf genießen Sie im gemütlichen Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer, das aktuell in 2 kleine Räume geteilt wurde. Alle Räume sind vom Vorraum zugänglich. Für Ihren PKW steht eine großzügige allgemeine Parkfläche zur Verfügung. Baujahr ca. 1975-1976 HWB 150 - fGEE 3,6 monatliche Betriebskosten: dzt. ges. € 272 inklusive Instandhaltungsrücklage, Verwaltungskosten, Betriebskosten zuzüglich Heizung (Elektrofußbodenheizung) Betriebskosten sind verbrauchsabhängig (Strom und Heizung zuletzt 4-6 Personen 170 Euro) Rücklage dzt. € 236.000,- Neue Eingangsportale und neue Stiegenhausverglasung ca. € 117.000,- Lt Protokoll der Hausverwaltung 28.4.2025

Número da propriedade: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Detalhes do equipamento

- offene DAN-Küche mit hellen Holzfronten und Elektrogeräten
- Parkettboden in Wohnzimmer und Vorraum, Laminatboden in den Schlafräumen
- Bad mit Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- separate Toilette
- großer Vorraum
- Süd-West-Balkonloggia mit Blick in den großen Allgemeingarten
- Sanierungen: Innentüren, Laminatböden i.d. Schlafräumen, Sicherungskasten/FI id.Wohnung
- günstige Elektroheizung (teils Nachtspeicherheizkörper)
- zugeteiltes Kellerabteil
- Allgemeinräume: Fahrradraum, Waschküche, Trockenraum
- allgemeine Parkplätze

Número da propriedade: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Tudo sobre a localização

Der Stadtteil Aigen ist eine der begehrtesten Wohnlagen im Südosten der Landeshauptstadt Salzburg. Die Villenlage mit malerischer Landschaft und großzügigen Grünflächen bietet einen Mehrwert an Wohnqualität. In Aigen entstanden zwischen 1850 u.1914 prächtige Villen mit großen Parkanlagen, wie z.B: - Villa Walburga / Lambert (erbaut 1863), die heutige Trapp-Villa, bekannt durch Sound of Music - Villa Grünbichlhof (erbaut 1855) - Villa Schmederer (erb. 1887), - Villen Honsig und Erlenburg uvm. - Schloss Aigen mit seiner prachtvollen Allee und dem herrlichen Grünareal Die Aigner Kirche: vorerst gotisch und 1691 barockisiert; 1717 folgte der erste barocke Hochaltar. Die Orgel gilt in der Salzburger Orgellandschaft als Rarität. Im Naturpark Aigen wurden von 2016 bis 2018 alte Weganlagen, die Einblick in die historische Nutzung bieten, erneuert sowie besondere Aussichtslagen freigelegt. Freizeit, Sport und Erholung liegen im direkten Umfeld und die Altstadt ist auf kurzen Wegen erreichbar. - Beste Infrastruktur, alles für den täglichen Bedarf ist in ca. 5 Autominuten erreichbar - nur ca. 10 Autominuten oder mit dem Bus bis zur Altstadt - optimale Verkehrsanbindung: ca. 10 Min. zur Autobahn - S-Bahn- u. Busanschluss fußläufig erreichbar - in knapp drei Stunden in Wien und in zwei Stunden in München

Número da propriedade: MRCG2025W0501 - 5020 Salzburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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