

BARRIEREFREI IN "GNEIS" LEBEN - MODERNE 3-ZIMMER WOHNUNG MIT TERRASSE



Wohnbereich

Objektnummer: 6738/92
Eine Immobilie von D&H GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,43 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Keller:	5,69 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	770.000,00 €
Betriebskosten:	298,60 €
Heizkosten:	20,63 €
USt.:	36,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

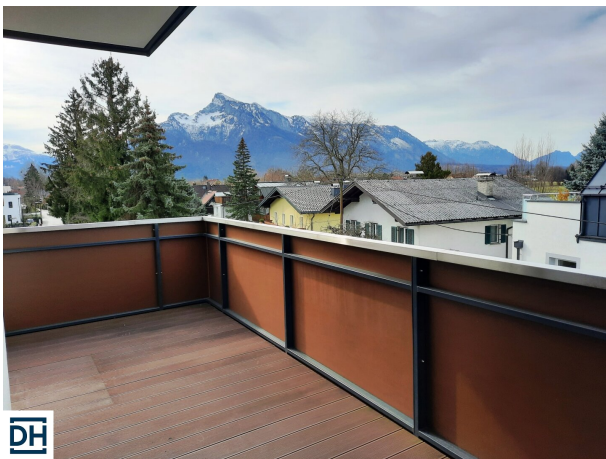


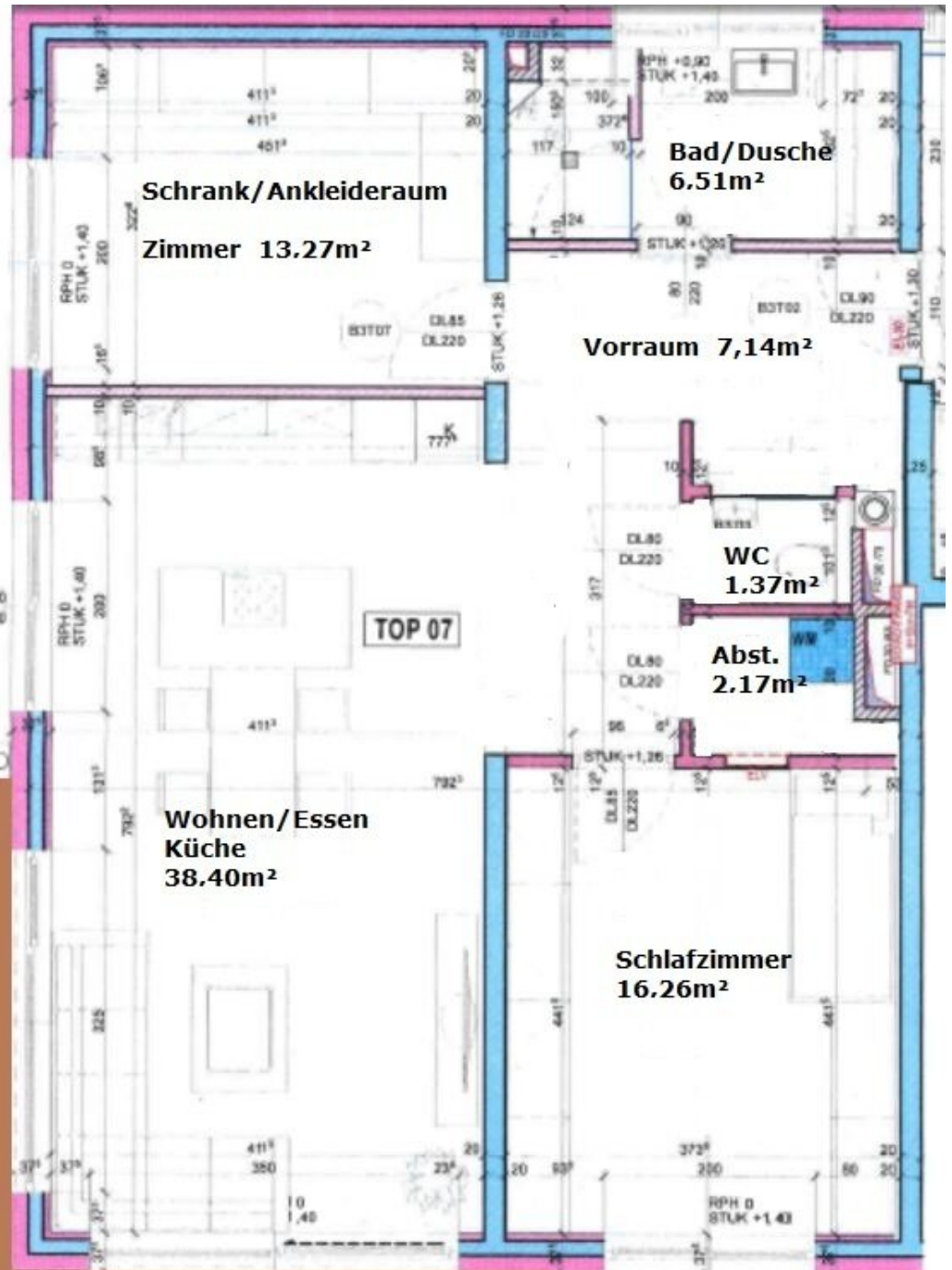
Andreas Dietmann-Jucknischke

D&H GmbH Immobilien
Bruckerfeldweg 2
5071 Wals









kon 21,99m²



Objektbeschreibung

Barrierefreiheit trifft Moderne und Exklusivität !

GNEIS ist ein Stadtteil in Salzburg, der im Süden gelegen ist und zwar zwischen den Landschaftsräumen von Morzg und dem Leopoldskroner Moos. Nördlich schließt dieser Stadtteil an das Äussere Nonntal/Thumegg an. Im Süden endet Gneis am Sternhofweg. Im Osten befindet sich der großflächige Kommunalfriedhof und Morzg vorwiegend bestehend aus Einfamilienhäusern, diversen Wiesen und einem Wald in Richtung Hellbrunn.

Lage

Besonders erwähnenswert ist die Ruhelage, die Nähe zur Alm, die Aussicht auf die grüne Landschaft und die Berge, machen das Wohnen dort zu einem erholsamen Erlebnis.

Der Leopoldskroner Weiher mit seinem Naherholungsgebiet, die Hellbrunner Allee und auch entlang des Almkanals bieten sich für Naturliebhaber und Sportbegeistertenaußerordentlich viele Möglichkeiten.

Die Infrastruktur ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe an der Berchtesgadener Strasse gibt es gute Einkaufsmöglichkeiten (SPAR, Apotheke/Ärzte/Therapeuten etc.).Zwei Busstationen in alle Richtungen befinden sich direkt vor der Wohnanlage. In der Nonntaler Hauptstraße stadteinwärts findet man alles, was man so täglich braucht oder genießen möchte z.B. Cafes, Restaurants, Bäckerei, Konditorei, Friseure, Blumengeschäfte, Banken, ital. Feinkost, SPAR, dm, Kosmetikstudio, Änderungsschneiderei, Reinigung, Tabak Trafik, Tankstellen.

Beschreibung

Die attraktive 3-Zimmer Wohnung befindet sich im 2. Stock eines modernen Wohngebäudes aus dem Jahr 2017 und ist bequem per Lift erreichbar. Durch die großen Fenster- und Schiebetürfronten ist die Wohnung besonders hell und verspricht einen traumhaften Ausblick Richtung Untersberg (Süd/West)

Wohnung

Architektonisch ist die Wohnung sehr gut geplant und bietet daher eine äußerst praktische Raumaufteilung.

Beim Eintritt in die Wohnung befindet man sich sofort in der geräumigen und offen gestalteten Diele mit genügend Platz für einen Garderoben-Bereich. Rechts davon ist mittels Schiebetüre das Badezimmer begehbar. Hier befindet sich eine Walk in – Dusche mit Sitzbank, ein großer Spiegel, ein Waschbecken, ein hochwertiger Einbauschrank und ein schmales Fenster zum

Lüften. Ein extra Handtuchrockner sorgt für Komfort nach dem Duschen.

Außer den Türen beim Bad, WC, Abstellraum und den Schlafräumen ist alles offen und äußerst praktisch angelegt und verschafft dadurch einen großzügigen Eindruck.

Ein hochwertiger Echtholz-Boden wurde durchgehend verlegt. Fliesen: im Bad, WC und Abstellraum.

Geradeaus, in Richtung Almkanal (Westen), liegt das kleinere Zimmer, das vielseitig genutzt werden könnte, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Vom Vorraum aus gelangt man ebenso in den großen, offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der sicherlich das Herzstück der Wohnung darstellt.

Die Küche – in sanft beigen Glanzlack gehalten - ist ein richtiger Hingucker mit hochwertigen Geräten der Firma Miele/Bora ausgestattet.

Der Ausgang auf die herrliche Sonnenterrasse mit ihrem traumhaften Blick ist sicherlich ein Highlight und lädt dazu ein, die Natur zu genießen und entspannende Stunden zu verbringen.

Links vom Wohnbereich befinden sich die Toilette mit kleinem Waschbecken und der Abstellraum samt Waschmaschinenanschluss und Therme zur Wohnraumbelüftung. Daneben ist das größere Schlafzimmer situiert.

Die Wohnraumlüftung sorgt ganzjährig für eine kontinuierliche Frischluftzufuhr und dadurch für ein angenehmes Raumklima.

Die flächenbündigen weißen Stiltüren, die über 2,20 m hoch sind, verleihen der Wohnung ein modernes und elegantes Erscheinungsbild und tragen zur Großzügigkeit der Räume bei.

Für komplette Beschattung in allen Räumen sorgen elektrische Jalousien, die individuell einstellbar sind. Telefon und Kabelanschluss sind ebenso Teil der Ausstattung.

Insgesamt scheint die Wohnung eine gelungene Kombination aus Funktionalität, Komfort und einem herrlichen Blick auf die Umgebung zu bieten.

Gebäude

Nicht nur die Wohnung ist ästhetisch sehr ansprechend, sondern auch energetisch wurde das Gebäude hochwertig, nach ökonomischen Richtlinien, errichtet und ausgestattet.

Diese zusätzlichen Highlights machen die Wohnung und die Anlage noch attraktiver und bieten zusätzlichen Komfort :

- 1) absolute Barrierefreiheit im Haus und in der Wohnung
- 2) Eine Diakonie-Einrichtung für die Bewohner
- 3) ein praktischer Arzt.

Zur Wohnung gehört ein gemauertes Kellerabteil und ein breiter TG-Stellplatz. Der Zugang von der Tiefgarage ins Haus ist durch eine elektrisch betriebene Feuerschutztüre mühelos – auch für ältere oder behinderte Bewohner – begehbar. Für alle Bewohner stehen ein Fahrradraum, Waschküche und mehrere Flächen im Außenbereich zur Verfügung.

DETAILS

- 3-Zimmer Wohnung
- Salzburg - Gneis
- 85,43 m2 Wohnfläche
- Echtholzboden
- ca. 22 m2 überdachte Terrasse/Balkon
- 2. Stock
- absolute Barrierefreiheit
- Lift
- Zentrale Gasheizung, Fußbodenheizung
- Baujahr 2017
- elektrische Jalousien
- Wohnraumlüftung
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

KOSTEN:

• **Kaufpreis Wohnung:** € 770.000,--

• **Kaufpreis Tiefgaragenplatz** € 25.000,--

+ Nebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr,
Vertragserrichtung Dr. Bernhard Loimer, Imbergstrasse 6, 5020 Salzburg 1.1 %
vom Kaufpreis + 20 % USt + Barauslagen, Vermittlungsprovision: 3 % vom Kaufpreis + 20
% USt

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen bzw. eine Besichtigung zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <2.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap