DUETT: Wohnung mit 2 getrennten Einheiten, Nähe Salzach / Mayburger Kai, Salzburg - Itzling



Objektnummer: 7230/561

Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1971
Nutzfläche:	259,64 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	2
Garten:	80,00 m²
Keller:	19,35 m²
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	775,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Günter Penninger

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57
5020 Salzburg













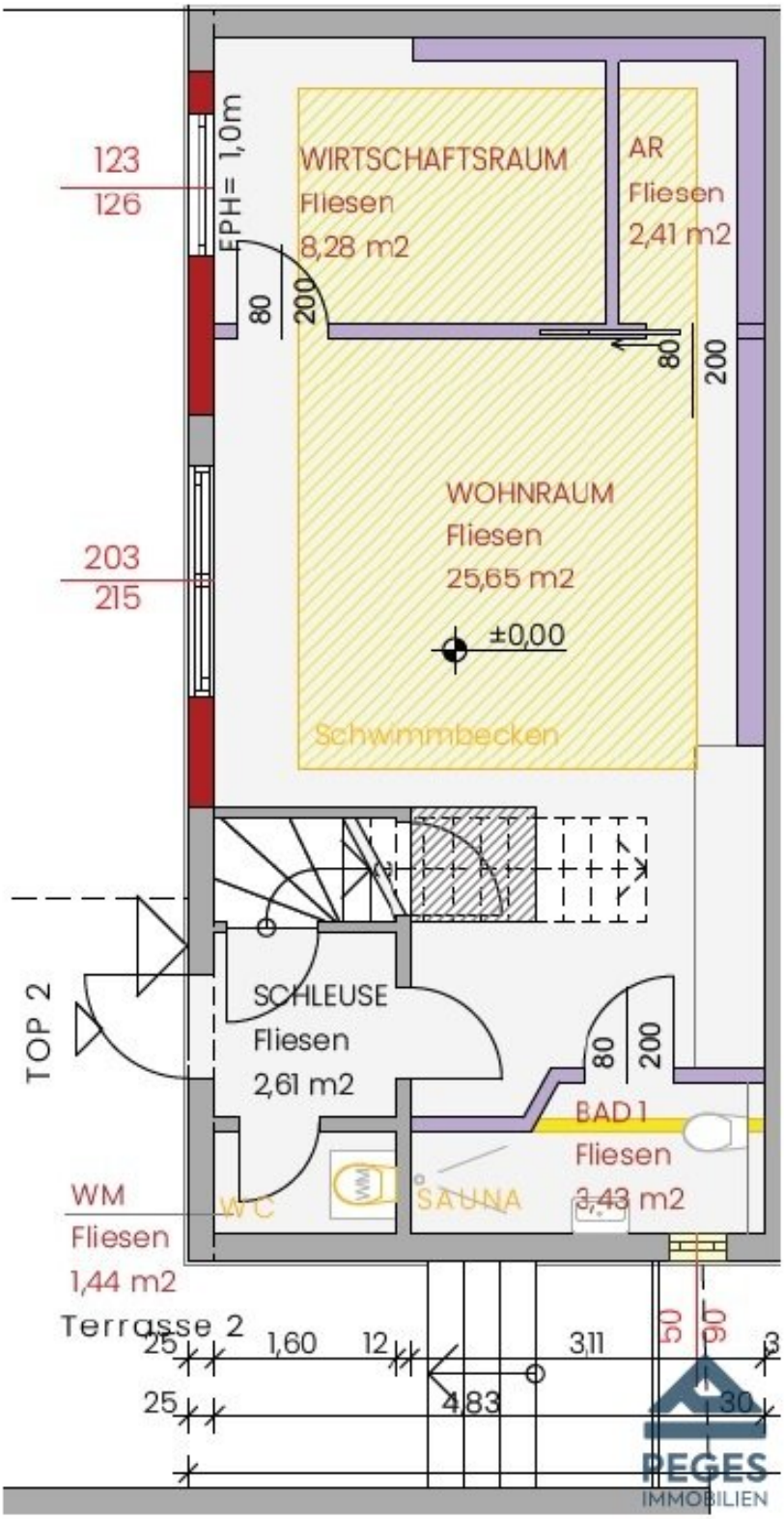




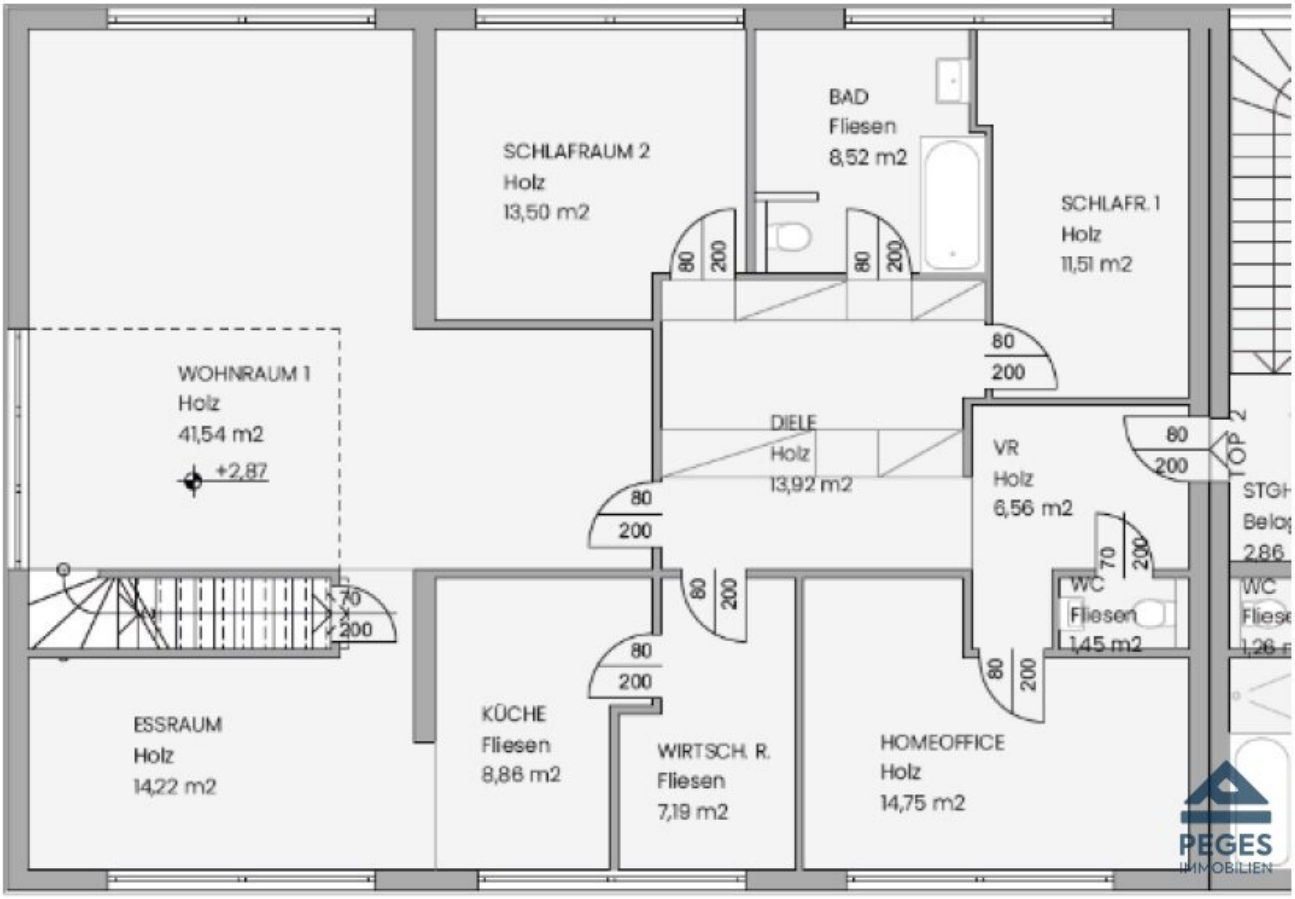




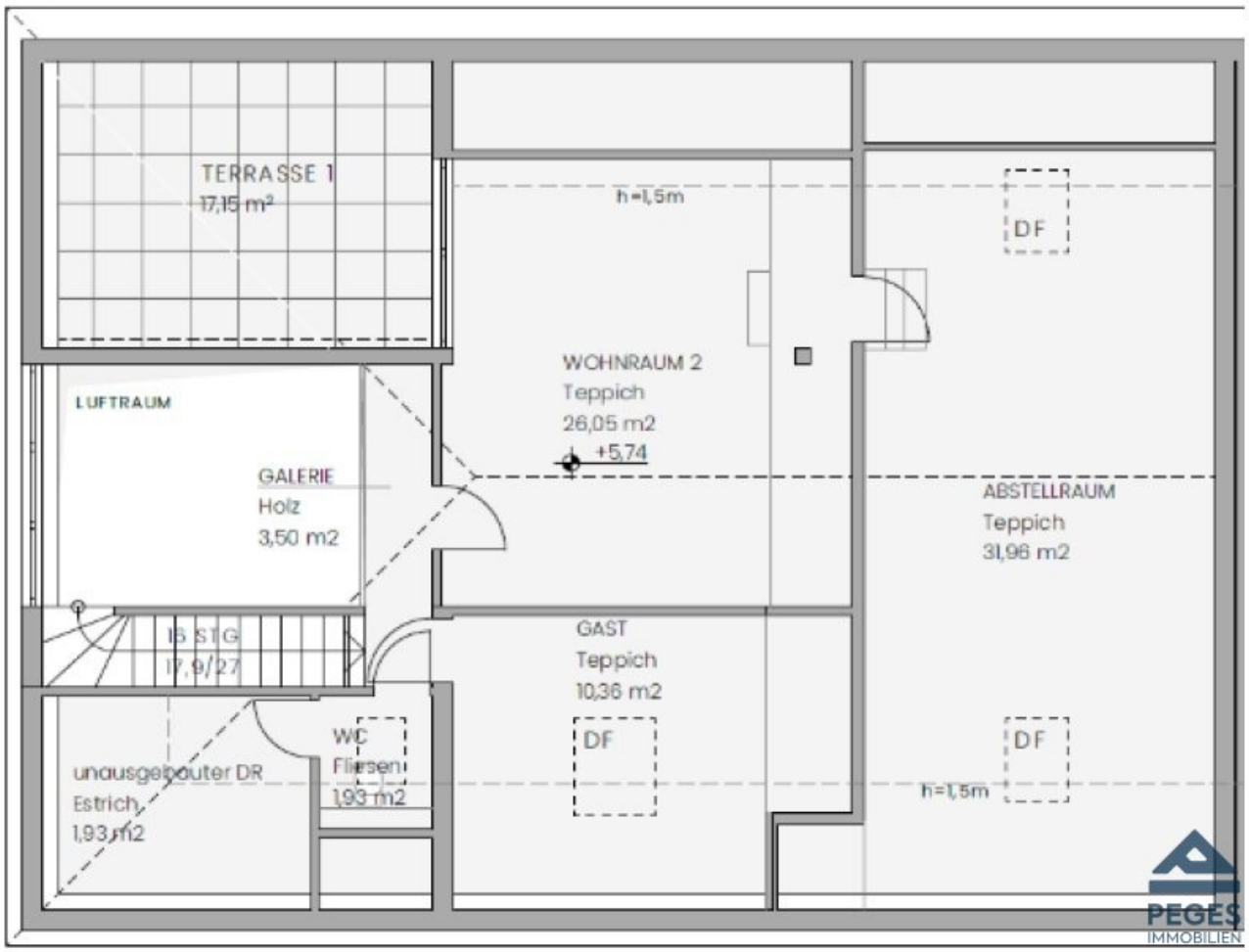
Top 2 – EG


123
126
EPH= 1,0m
WIRTSCHAFTSRAUM
Fliesen
8,28 m2
AR
Fliesen
2,41 m2
80
200
80
200
WOHNRAUM
Fliesen
25,65 m2
±0,00
203
215
Schwimmbecken
TOP 2
SCHLEUSE
Fliesen
2,61 m2
80
200
BAD 1
Fliesen
3,43 m2
WM
Fliesen
1,44 m2
WC
SAUNA
Terrasse 2
25
1,60
12
3,11
50
60
3
25
4,83
30
PEGES
IMMOBILIEN

Top 2 – OG


SCHLAFRAUM 2
Holz
13,50 m2
BAD
Fliesen
8,52 m2
SCHLAFR. 1
Holz
11,51 m2
WOHNRAUM 1
Holz
41,54 m2
+2,87
DIELE
Holz
13,92 m2
VR
Holz
6,56 m2
WC
Fliesen
1,45 m2
ESSRAUM
Holz
14,22 m2
KÜCHE
Fliesen
8,86 m2
WIRTSCH. R.
Fliesen
7,19 m2
HOMEOFFICE
Holz
14,75 m2
80
200
70
PEGES
IMMOBILIEN

Top 2 - DG


TERRASSE 1
17,15 m²
h=1,5m
DF
WOHNRAUM 2
Teppich
26,05 m2
+5,74
LUFTRAUM
GALERIE
Holz
3,50 m2
ABSTELLRAUM
Teppich
31,96 m2
15 STG
17,9/27
GAST
Teppich
10,36 m2
DF
WC
Fliesen
1,93 m2
unausgebauter DR
Estrich
1,93 m2
DF
h=1,5m
PEGES
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Im Auftrag des Eigentümers bieten wir eine **großzügige Wohnungs-Eigentumseinheit bestehend aus getrennten 2 Wohnungen** in einem kleinen privaten Wohnhaus in der Austraßensiedlung, **Salzburg-Itzling - nahe dem Mayburger Kai** zum Verkauf an.

Die Wohneinheit Top 2 besteht aus 2 Wohnungen welche sich vom **Erd-, Ober- bis ins Dachgeschoss** erstreckt und **getrennt voneinander begehbar** sind. Mit einer **beeindruckenden Gesamt-Wohnnutzfläche von ca. 259,64 m²** ist diese Immobilie der ideale Ort für Familien oder all jene, die viel Platz und Freiraum schätzen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, Ihre Wohnträume individuell zu gestalten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine **schön modernisierte Gartenwohnung** (kl. 2-Zimmer-Wohnung) **mit ca. 43,82 m² und vorgelagerter Terrasse mit ca. 35,46 m² sowie dazugehörigen Garten mit ca. 80 m²**. Vom Eingangsbereich gelangt man in den Wohnraum mit eingerichteter Küchenzeile. Von hier aus ist auch das Badezimmer (mit barrierefreier Dusche, WC und Waschtisch) und das kleine Schlafzimmer begehbar. Für Stauraum sorgt ein Abstellraum bzw. ein separater Waschraum mit WM-Anschluss. Die Wohnung ist im gesamten Bereich mit keramischen Bodenbelägen versehen und vermittelt einen modernen Eindruck.

Besonderes Highlight ist die **sonnige Terrasse** und der nach Süden ausgerichtete **schöne Garten**. Hier können Sie die Sonne in vollen Zügen genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen - ein privater Rückzugsort, der zum Verweilen, Spielen oder Gärtnern einlädt.

Im oberen Bereich erstreckt sich die **Maisonette-Wohnung** (7-Zimmer-Wohnung) über das Ober- bzw. Dachgeschoss und besticht durch eine **Gesamt-Fläche von ca. 215,82 m²** und großzügiger Raumeinteilung. Der untere Wohnbereich (1. Obergeschoss) der Maisonette-Wohnung verfügt über eine Größe von 142,02 m². Hier befinden sich die 3 Wohn-Schlafräume, das Badezimmer, Küche samt Wirtschaftraum en suite und ein großer Wohnraum mit Treppenaufgang ins Dachgeschoss. Das Badezimmer ist mit zeitgemäßen Fliesen versehen und verfügt über eine große ebenerdige Dusche sowie eine Badewanne und eine Toilette. Weiters gibt es noch eine Gäste-Toilette. Die zeitlos, moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch das Herzstück jeder geselligen Zusammenkunft und ist sowohl an den Essbereich bzw. direkt an den abgetrennten Wirtschaftsraum (mit WM-Anschluss) angeschlossen. Die Böden sind mit Holz-/Parkett- sowie Vinyl- bzw. Fliesenbelägen versehen. Über die Treppe gelangt man ins ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 73,80 m². Hier befindet sich ein zusätzlicher Wohnraum mit Ausgang auf die sonnige Terrasse mit ca. 17,15 m² und ein Schlafzimmer/ Büro. Individuell nutzbar ist der große Dachraum/ Studio (mit ca. 31 m²). Der obere Wohnbereich ist mit Holzdecken und Teppichböden ausgestattet.

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, Abstellraum mit WM-Anschluss, Wohnzimmer mit Küchenzeile (eingerichtet), Schlafzimmer, Bad (mit Dusche)/WC, Abstellraum; Terrasse, Garten

OG/DG: Vorraum, WC, Diele, 3 Zimmer, Bad (mit Dusche, Wanne)/ WC, Wirtschaftsraum mit WM-Anschluss, Küche eingerichtet mit Essbereich, Wohnraum, Treppenaufgang ins DG, Galerie, Wohnraum mit Ausgang auf Terrasse, Dachstudio, Zimmer mit Waschbecken, WC

Weiters gehört ein **großer Lagerraum** mit ca. 19,35 m² im Keller zur Wohneinheit, sowie ein **fixer PKW-Stellplatz.** Zudem besteht die Möglichkeit zur Anmietung einer Garage.

(Weitere Parkmöglichkeiten sind vor Ort sowie auch im öffentlichen Bereich vorhanden.)

Die Beheizung sowie auch die Warmwasserbereitung erfolgen mittels **Zentralheizung (Fernwärme)**. TV-Versorgung ist über SAT-TV möglich.

Aktuell besteht für die obere Wohung (Maisonette OG/DG) ein befristetes Mietverhältnis (Mietvertrag bis 15.02.2027) zu einem Mietzins von € 2492,60 (inkl. 10% USt.) zzgl. BK-Akonto € 625,-.

Die Wohnung im Erdgeschoss wird aktuell selbst genutzt (bestandsfrei). Das mtl. BK-Akonto beläuft sich hier auf € 150,-.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.?

??????Für weitere Informationen und Details stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.