Salzburg

Stilvolle Galeriewohnung im Loftstil

Objektnummer: KK10102026



KAUFPREIS: 348.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: KK10102026 - 5020 Salzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: KK10102026 - 5020 Salzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	KK10102026
Wohnfläche	ca. 62 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	348.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv

Objektnummer: KK10102026 - 5020 Salzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Energieausweis gültig bis	13.11.2029
Befeuerung	Fernwärme
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: KK10102026 - 5020 Salzburg

Die Immobilie





Objektnummer: KK10102026 - 5020 Salzburg

Die Immobilie





Objektnummer: KK10102026 - 5020 Salzburg

Die Immobilie





Objektnummer: KK10102026 - 5020 Salzburg

Die Immobilie



Objektnummer: KK10102026 - 5020 Salzburg

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Loft-Wohnung begeistert durch ihre offene Architektur, großzügige Raumgestaltung und ein besonderes Wohnambiente. Auf rund 62 m² Wohnfläche vereinen sich modernes Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten überzeugt das intelligente Raumkonzept. Vom Eingangsbereich aus sind das geräumige Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss sowie ein praktischer Abstellraum zugänglich. Eine zusätzliche Tür trennt diesen Bereich vom eigentlichen Wohnraum und schafft angenehme Privatsphäre.

Über wenige Stufen gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich, dessen beeindruckende Raumhöhe von rund vier Metern ein außergewöhnlich luftiges Wohngefühl vermittelt. Die integrierte Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein.

Der über weitere Stufen erreichbare, leicht erhöhte Schlafbereich unterstreicht den besonderen Loft-Charakter. Oberlichten eröffnen einen schönen Blick in Richtung Untersberg und sorgen für zusätzlichen Tageslichteinfall. Bei Bedarf lässt sich der Schlafbereich baulich abtrennen und somit als eigenständiger Raum gestalten.

Besonders interessant ist das zusätzliche Ausbaupotenzial: Durch den Einbau einer Galerie könnten rund 16 m² zusätzliche Nutzfläche geschaffen werden, wodurch sich die vorhandene Raumhöhe optimal nutzen ließe.

Großzügige Fensterflächen im Wohn- und Essbereich sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen einen reizvollen Fernblick in Richtung Maria Plain. Die vorteilhafte Ausrichtung ermöglicht einen angenehmen Tageslichteinfall, ohne die Räume in den Sommermonaten übermäßig aufzuheizen.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, während die Warmwasseraufbereitung mittels Elektroboiler erfolgt. Der Tiefgaragenplatz im Wert von € 20.000,- wird mitverkauft.

Objektnummer: KK10102026 - 5020 Salzburg

Ausstattung und Details

* Moderne Loft-Wohnung mit ca. 62 m² Wohnfläche
* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
* Beeindruckende Raumhöhe von ca. 4 Metern
* Offenes Raumkonzept mit versetzten Wohnebenen
* Erhöhter, bei Bedarf abtrennbarer Schlafbereich
* Oberlichten mit Blick Richtung Untersberg
* Große Fensterfronten mit Fernblick Richtung Maria Plain
* Möglichkeit einer zusätzlichen Galerie mit ca. 16 m² Nutzfläche (vorbehaltlich Genehmigung)
* Geräumiges Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
* Praktischer Abstellraum
* Fernwärmeheizung, Warmwasser mittels Elektroboiler
* Gemeinschaftsgarten und eigenes Kellerabteil
* Tiefgaragenstellplatz a € 20.000

Lage & Infrastruktur

* Beliebte Wohnlage in Salzburg-Maxglan
* Naherholung und Radwege entlang des Glanbachs
* Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung fußläufig
* Bushaltestelle direkt vor dem Haus
* Sehr gute Anbindung an Altstadt, Flughafen und Autobahn

Vermietung

* Befristet vermietet bis 29.02.2028
* Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: KK10102026 - 5020 Salzburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Salzburger Stadtteil Maxglan, der sich durch seine gelungene Verbindung aus urbaner Infrastruktur, hoher Lebensqualität und naturnaher Umgebung auszeichnet\.

Die unmittelbare Nähe zum Glanbach mit seinen idyllischen Spazier\- und Radwegen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen\. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Cafés, Restaurants sowie Fitness\- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung\.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend\. Eine Bushaltestelle direkt vor dem Haus ermöglicht eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz\. Die historische Salzburger Altstadt, der Europark, der Hauptbahnhof sowie der Flughafen sind rasch erreichbar\. Auch die nahegelegenen Autobahnverbindungen sorgen für eine optimale überregionale Erreichbarkeit\.

Maxglan zählt zu den gefragten Wohngegenden Salzburgs und überzeugt durch seine Kombination aus gewachsener Wohnstruktur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und kurzen Wegen in die Innenstadt\.

Die attraktive Lage bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger beste Voraussetzungen und unterstreicht die nachhaltige Wohn\- und Standortqualität dieser Immobilie\.

Objektnummer: KK10102026 - 5020 Salzburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg
Tel.: +43 662 - 26 59 75
E-Mail: salzburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com