



Terrassentraum!

4 Zimmer-Wohnung
in zentraler Stadtlage
Herrnau/Nonntal

Ein Schmuckstück zum Wohlfühlen!

Sehr zentral und trotzdem ruhig gelegen ist diese sehr sonnige 4-Zimmer-Wohnung. Das Raumkonzept ist gut durchdacht und die nach S/W ausgerichtete, idyllische Terrasse und der Wintergarten beeindrucken zusätzlich. Die sonnige Terrasse mit ca. 29 m² und der gemütliche Wintergarten mit ca. 10 m², welcher im Winter und bei schlechtem Wetter zum Verweilen einlädt, sind das Herzstück der Wohnung.

Vom großen Wohnzimmer gelangt man in den Wintergarten sowie auf die Terrasse. Direkter Zugang von der Küche auf die Terrasse. Im Esszimmer ist die offene Küche mit einbezogen, diese ist mit Kochinsel, Induktionskochfeld und Geschirrspüler perfekt ausgestattet. Fensterfronten und Terrassentüren sorgen für viel Licht. Das Schlafzimmer und das Kinderzimmer sind optimal geschnitten und bieten viele Möglichkeiten für Individualität. Ein geräumiges Badezimmer rundet das gesamte Raumkonzept ab.

Das Wohnhaus mit insgesamt 9 Einheiten wurde 1935 errichtet. Eine Generalrenovierung wurde 2005 vorgenommen.

Herrnau bietet eine gute Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Universität, und Gymnasien, Hauptschulen und Volksschule, Kindergarten, Banken und Bus sind wenige Gehminuten entfernt.

Die Autobahnauffahrt ist schnell zu erreichen.

Naherholung bietet der Kai an der Salzach und die nahe gelegene Hellbrunner Allee, Freisaal sowie das gegenüberliegende Aya Freibad & Hallenbad.

Wohnen in Salzburg-Stadt - zentral, ruhig, in bester Nachbarschaft und guter Infrastruktur!

Hinweis: Die Wohnung wurde aus 2 Wohnungen zusammengelegt. Bei Interesse kann die Wohnung wieder in 2 Wohnungen getrennt werden (Top 5 und 6).

Raumeinteilung:

- Flur
- Wohnzimmer
- Esszimmer mit zeitgemäßer offener Küche (ca. 33 m²)
- Wintergarten
- Sonnenterrasse
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer und WC

Sonstiges:

- Wohnfläche ca. 104 m² plus Terrasse (29 m²) plus Wintergarten (10 m²)
- 2 PKW-Stellplätze im Freien gehören zu der Wohnung
- Günstige Betriebskosten von € 412,25 inkl. Rücklagen Instandhaltungsfonds
- Rücklagenstand-Guthaben von 2021: € 26.203,00
- Gas-Zentral Heizung mit teilweiser Wandheizung und Fußbodenheizung im Bad
- TV-Anschluss SAT
- Energieraufwand HWB C 78,7 fGGE 1,15
- Ausstattung: zeitgemäß
- Der Zustand der Wohnung ist mit gut bis sehr gut zu bewerten
- 2 Kellerräume
- Allgemeiner Fahrradraum
- Bezug der Wohnung ab Jänner-Februar 2022

Kaufpreis:

€ 649.000,00 inklusive 2 KFZ-Stellplätze

Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.



Flur





Küche





Esszimmer





Wohnzimmer





Schlafzimmer



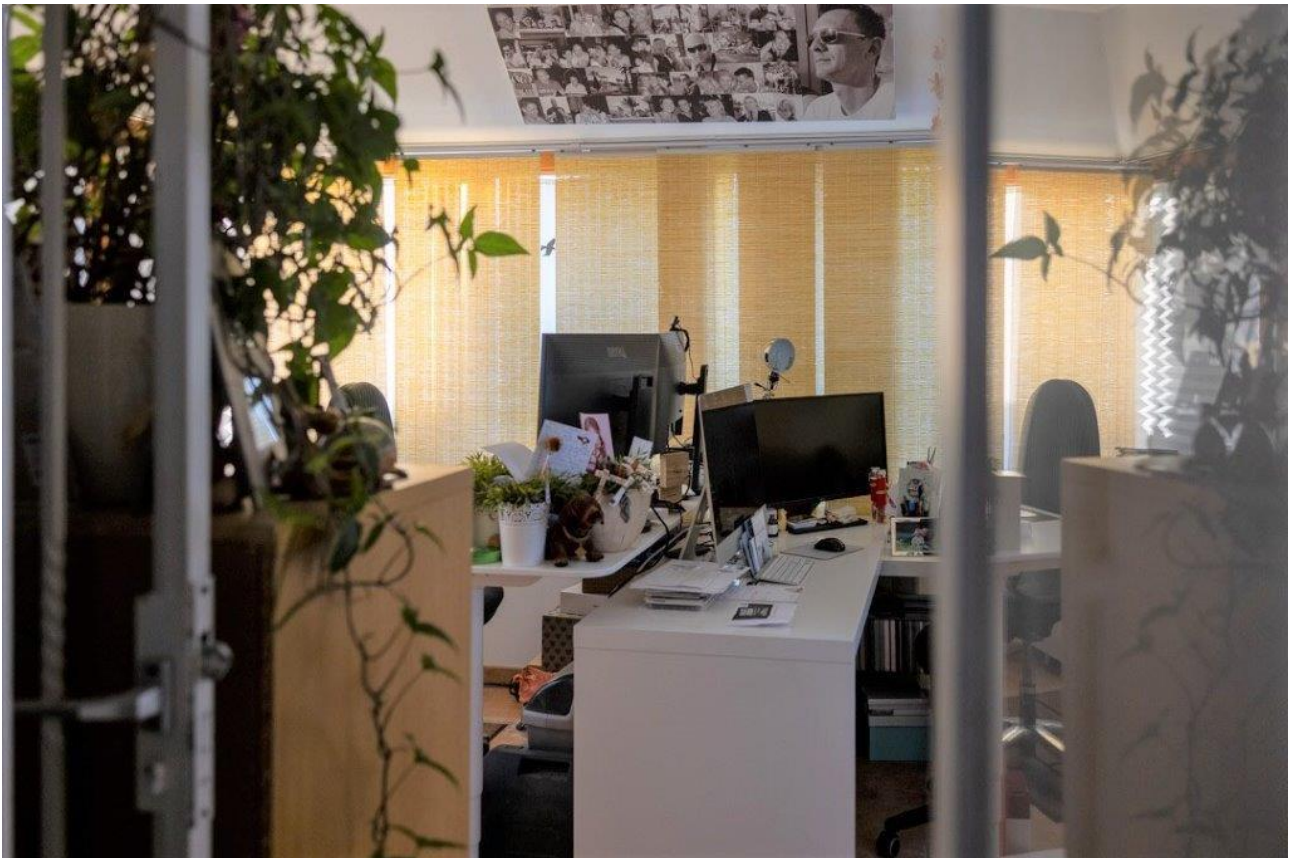
Kinderzimmer



Bad



Wintergarten (dzt. als Büro genützt)





Wintergarten / Außenansicht





Terrasse







Grundriss der Wohnung

Skizze ohne Maßstab. Die Darstellung ist ohne Gewähr von Richtigkeit und Vollständigkeit.

Hinweis/Information:

Bei der Vermittlung dieses Geschäftes sind wir als Doppelmakler tätig. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite und Dritten vor allem Größenangaben, die uns zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.