

Ihr neues Zuhause im Herzen der Stadt wartet auf Sie!



Objektnummer: 1792/57

Eine Immobilie von asset.X Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,34 m ²
Nutzfläche:	232,51 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	123,56 m ²
Keller:	83,17 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	2.688.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

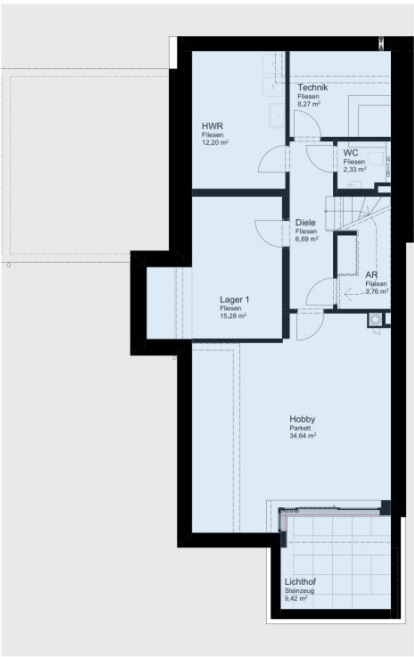
Susanna Scharler

asset.X Immobilien GmbH
Fischbachstraße 63
5020 Salzburg

T +43 664 523 83 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





TOP 02
Gneiser Straße 59

TOP 02 | Untergeschoss

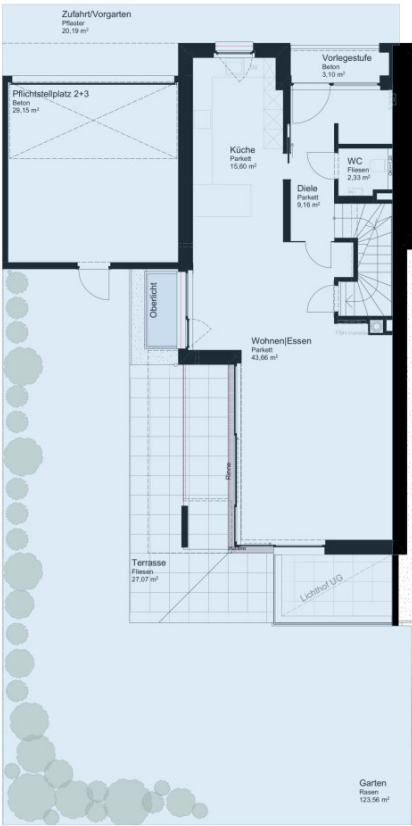
RAUMHÖHEN		
AR	2,70	3,76
Diele	2,70	6,69
Hobby	2,70	34,64
HWR	2,70	12,20
Lager 1	2,70	15,28
Technik	2,70	8,27
WC	2,70	2,33
		83,17 m²
Lichthof	0,00	9,42



Multiblob 1100 in DIN A3
Planstand vom 27.09.2023, Änderungen vorbehalten!
*Flächen gem. IZ WEG, Angaben sind Richtmaße!
Die verwendeten Einrichtungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsrichtlinien dar und bedürfen keine
Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung und der freien Ausstattung der Einbauten!

Vertragsfläche





TOP 02

Gneiser Straße 59

TOP 02 | Erdgeschoss

RAUMHÖHEN		
Diele	2,70	9,16
Küche	2,70	15,60
WC	2,70	2,33
Wohnen/Essen	2,70	43,66
		70,75 m²
Pflichtstellplatz 2+3	2,50	29,15
		29,15 m²
Garten	0,00	123,56
Terrasse	0,00	27,09
Zufahrt/Vorgarten	0,00	20,19
		170,84 m²

0 1 2 5m

Maultisch 1:100 in DIN A3
Planstand vom 27.09.2023, Änderungen vorbehalten!
*Flächen gem. B2 WEG, Angaben sind Richtmaße!
Die verwendeten Einrichtungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsansichten dar und bedürfen keiner
Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung und der freien Ausstattung der Einbauten!



Vertragsfläche



TOP 02

Gneiser Straße 59

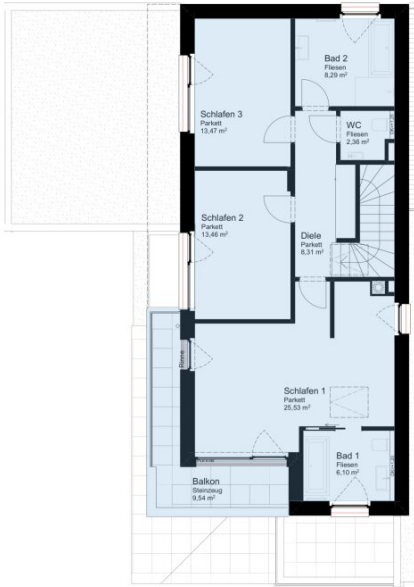
TOP 02 | Obergeschoss

RAUMHÖHEN		
Bad 1	2,50	6,10
Bad 2	2,50	8,29
Diele	2,50	8,31
Schlafen 1	2,50	25,53
Schlafen 2	2,50	13,46
Schlafen 3	2,50	14,54
WC	2,50	2,36
		78,59 m³
Balkon	0,00	9,54

TOP 02 GESAMT		
Wohnen	UG 1	64,13
	EG	70,75
	OG	78,59
		213,47 m²
Nebenanlagen	EG	29,15
		29,15 m²
Außenflächen	UG 1	9,42
	EG	170,84
	OG	9,54
		189,80 m²

0 1 2 5m

Mußmaß 1:100 in DIN A3
Planstand vom 27.09.2023, Änderungen vorbehalten!
*Flächen gem. §2 WEG, Angaben sind Richtmaße!
Die verwendeten Einrichtungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsrichtlinien dar und bedürfen keiner
Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung und der freien Ausstattung der Einbauten!



Objektbeschreibung

Diese exquisite Doppelhaushälfte in 5020 Salzburg bietet Ihnen nicht nur ein erstklassiges Wohngefühl, sondern auch eine Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 149,34 m² und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses Haus ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Komfort legen. Der Erstbezug garantiert Ihnen modernste Ausstattung und hohe Qualität. Hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen und Ihre individuellen Vorstellungen von einem perfekten Zuhause umsetzen. Von modernen Böden über energieeffiziente Heizsysteme bis hin zu stilvollen Armaturen und Oberflächen – hier wurde an jedes Detail gedacht, um Ihnen ein erstklassiges Wohnerlebnis zu bieten. Praktische Details wie drei WCs und zwei Bäder bieten Ihnen zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag.

Der Außenbereich dieser Immobilie ist ein wahres Highlight. Genießen Sie entspannte Stunden in Ihrem eigenen Garten, auf der großzügigen Terrasse oder dem charmanten Balkon, während Sie den malerischen Bergblick und den beruhigenden Grünblick bewundern. Hier ist der perfekte Ort, um sich zurückzulehnen und die Natur in vollen Zügen zu genießen. Mit separaten Eingängen und privaten Gärten genießen Sie Ihre Privatsphäre.

Die Doppelgarage ermöglicht Ihnen eine stressfreie Ankunft und Abfahrt, während der Zugang zur Immobilie durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und weiteren Verkehrsmöglichkeiten garantiert ist. Die Lage dieser Doppelhaushälfte ist ideal für Familien.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität. So genießen Sie nicht nur die Vorzüge eines ruhigen Wohngebietes, sondern sind auch bestens vernetzt und versorgt. Salzburg bietet nicht nur kulturelle Vielfalt, sondern auch eine hohe Lebensqualität und eine atemberaubende Natur direkt vor der Haustür.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Termin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap