

Exposé

Dachgeschosswohnung in Salzburg

Ruhige Dachgeschoßwohnung mit viel Freiraum



Objekt-Nr. OM-440565

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **720.000 €**

Itzlinger Hauptstraße 49A
5020 Salzburg
Salzburg
Österreich

Baujahr	2011	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	105,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf – provisionsfrei.

Diese ruhige Dachgeschosswohnung befindet sich in einem 15 Jahre alten 4-Parteien-Haus ohne Lift, umgeben von gepflegten Gärten. Mit insgesamt 105 m² Wohnfläche, zwei Balkonen á 10 m², sowie 61 m² Dachterrasse mit Pergola bietet sie großzügigen Freiraum und viel Tageslicht in einer ruhigen, hellen Atmosphäre. Die 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und gewährleistet Privatsphäre mit Bergpanorama von Ost bis West ohne direkte Nachbarn. Der angrenzende Handymast stört den Weitblick kaum, die Funkstrahlung liegt das 30-fache unter dem Grenzwert. Die Anlage ist gut gewartet, der Rücklagentopf ausreichend dotiert. Mit im Angebot sind ein 7 m² Kellerraum und ein KFZ-Stellplatz befindet sich vor dem Haus. Zusätzlich können wohnsitzgemeldete Bewohner ein Jahresparkticket günstig über die Stadt beziehen.

Ausstattung

Sämtliche Wohnungsbereiche können individuell beschattet werden. Heizen und Kühlen funktioniert mit Erdwärme sehr effizient. Die Elektrik ist smart (GIRA Bus System). Der 50 m² offene Wohnbereich mit Nolte Küche, Bio-Ethanol-Ofen, Schlafzimmer und Bad (Dusche, Wanne, WC) bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Der Gästebereich verfügt über ein separates Bad (Dusche, WC).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Monatsvorschreibung beträgt 533,- brutto:

Betriebs- und Verwaltungskosten 287,-

Heizung, Kühlung, Wasser, Kanal 105,-

Instandhaltungsrücklage 141,-

Lage

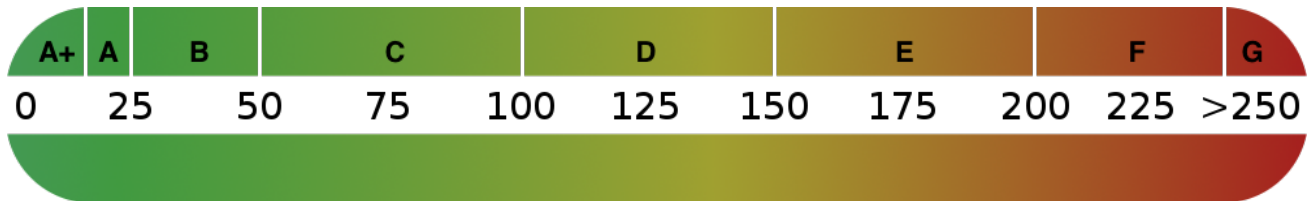
Salzburg Itzling punktet verkehrstechnisch mit sehr gutem Autobahnanschluss und öffentlichem Netz. Darüber hinaus verfügt der Stadtteil über eine sehr gute Infrastruktur und die Naherholung kommt dabei keineswegs zu kurz (Maria Plain, Alterbach, Salzach, etc).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ausblick Süd

Exposé - Galerie



Skyroom

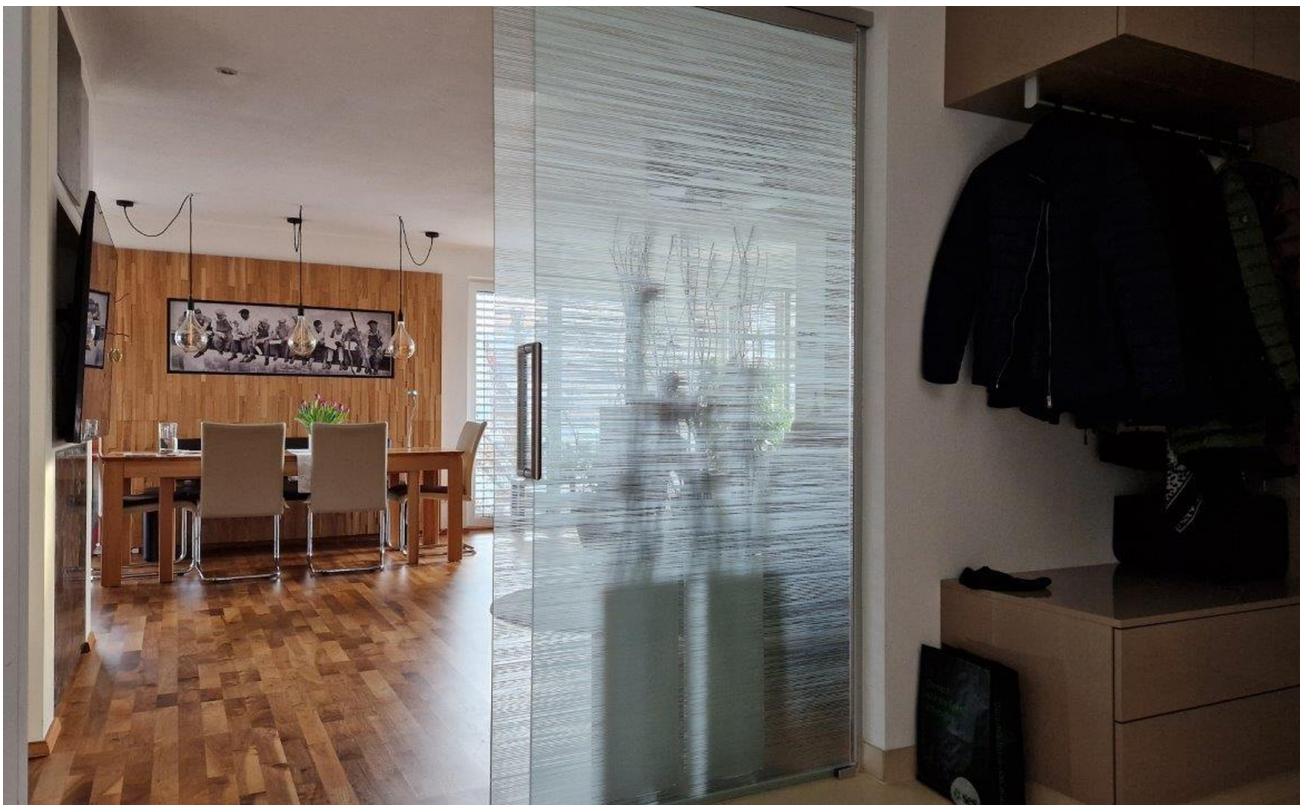


Balkon Ost

Exposé - Galerie



Balkon West

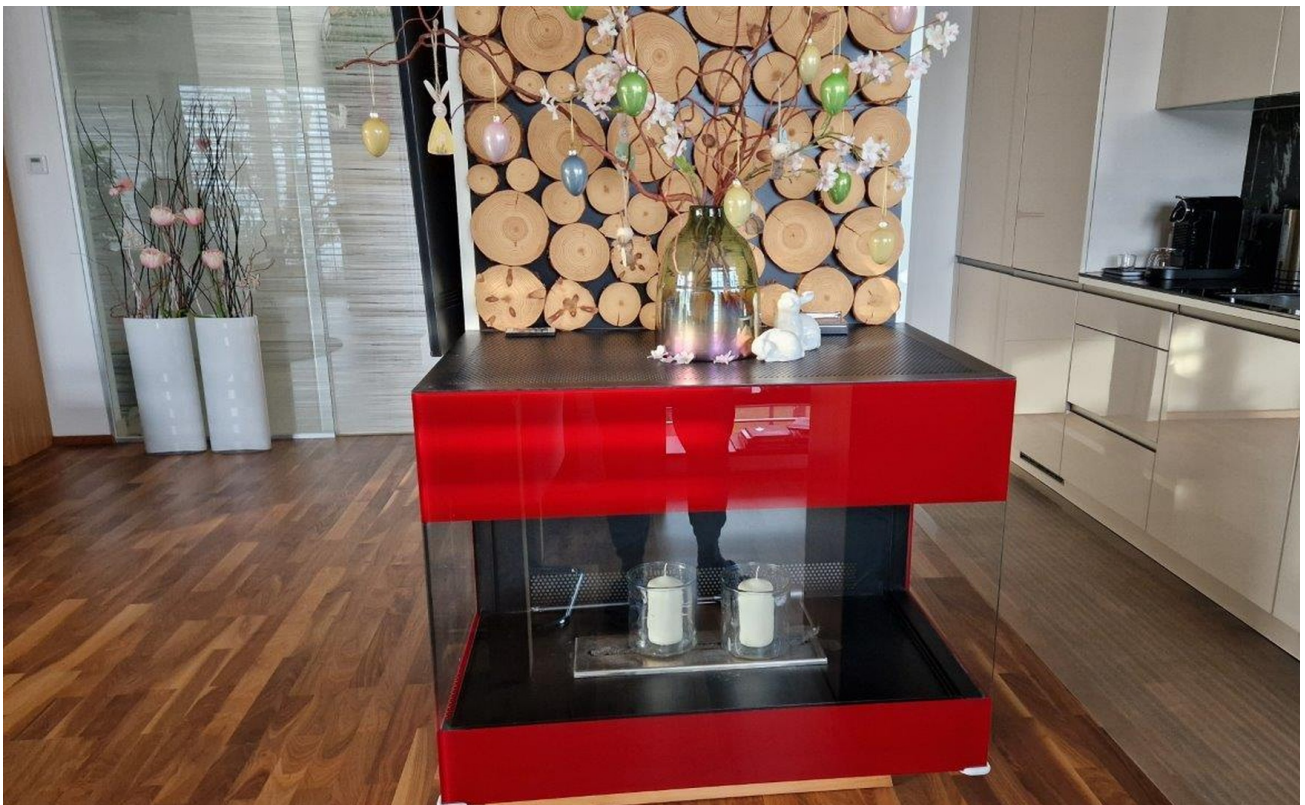


Diele

Exposé - Galerie



Küche



Bioethanolofen

Exposé - Galerie



Arbeitsbereich



Hauptbad

Exposé - Galerie



Gästebad