

Erstklassiges 2-Zimmer-Apartment am Ufer der Salzach, Palais am Kai



Aussicht

Objektnummer: 7230/535
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1695
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	71,84 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	675.000,00 €
Betriebskosten:	177,12 €
Sonstige Kosten:	69,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Außersteiner

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





Objektbeschreibung

Mülln ist bekannt für seine **zentrumsnahe Lage**, die Sie die **Altstadt** mit dem Rad oder zu Fuß mühelos erkunden lässt. In dieser abwechslungsreichen und pittoresken Umgebung, mit **wunderschönem Blick auf die Salzach und Altstadt**, befindet sich die **exquisit-moderne 2-Zimmer-Wohnung mit höchstem Wohnkomfort** und einer Wohn-Nutzfläche von gesamt ca. 72 m² in dem ursprünglich zu den historischen Bürgerhäusern der Stadt zählenden und vor wenigen Jahren **generalsanierten Gebäude**.

Die **ansprechend gestaltete und attraktiv ausgestattete Wohnung** mit **66,53 m² Wohnfläche** (zuzüglich Abstellraum mit **5,31 m²**) ist im **3. Obergeschoß (mit Lift)** dieses geschichtsträchtigen Wohnhauses gelegen und besticht neben der ausgesprochen zentralen Lage, nur **wenige Gehminuten in die Altstadt**, das **Salzachufer** entlang, auch durch die gelungene Symbiose von Modernität und Geschichtsträchtigkeit, die sich in der **durchdachten Gestaltung der Räumlichkeiten** sowie der **hochwertigen Ausstattung** widerspiegelt.

Bereits die Gestaltung des Eingangsbereichs und des Innenhofs mit sternförmigem Brunnen lässt viel Liebe zum Detail und Bedachtnahme auf die Erhaltung und denkmalgerechte Pflege des historischen Bestands erkennen. In der Wohnung selbst sorgen **edle Landhausdielen in Eiche** in den Wohnräumen für ein angenehmes Wohnambiente, während im Abstellraum und Sanitärbereichen auf **Naturstein in Untersberger Marmor** gesetzt wird. **Kastenstockfenster nach historischem Vorbild** sorgen für ein besonderes Flair.

Ein einladendes **Entrée mit praktischem Einbauschränk** führt in den **offen und freundlich gestalteten Wohn- und Essbereich**, der viel Raum für das gemeinsame Beisammensein bietet. Eine **geschmackvolle Hochglanz-Maßküche in modern-weißem Design** mit Glasrückwand und Kunststeinplatte befindet sich in den an das Wohnzimmer angrenzenden offenen **Kochbereich**.

Das **Schlafzimmer** mit individuell-praktischem Schnitt und **en-suite Bad** ist ebenfalls vom Wohnraum begehbar. Angenehm hell, bietet das Zimmer mit ca. 16 m² zudem eine angenehme Schlafumgebung und lädt zum Verweilen ein.

Modern und mit hochwertiger Ausstattung präsentiert sich auch das **taghelle Badezimmer** samt WC, das sowohl mit einer **schönen Badewanne** samt Glasduschabtrennung und **edlem Waschtisch** ausgestattet ist. Ein **Sprossenheizkörper** bietet die Möglichkeit zur zusätzlichen Raumbeheizung. Naturstein und helle Farben sorgen für einen eleganten Kontrast.

Für ausreichend Stauraum sorgt ein **Abstellraum** in der Wohnung, der von der Küche aus begehbar ist, wo sich auch ein **eigener Waschmaschinen-Anschluss** befindet.

Räumliche Anordnung: Vorraum, Gäste-WC, großzügiges Wohnzimmer, Küche (eingrichtet), Abstellraum, Schlafzimmer, Badezimmer (mit Badewanne) / WC; externer Abstellraum im

Parterre (Kellerabteil)

Ein externer **Abstellraum (Kellerabteil)** ist der Wohnung im Parterre (Innenhof) zugeordnet und bietet praktischen Stauraum.

Zudem steht den Bewohnern ein **großer Fahrradraum** im Erdgeschoss des Hauses zur Verfügung.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels **Fußbodenheizung**. Zusätzliche Heizkörper sind vorhanden.

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.

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m



Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <3.000m

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.