



#0003001841

Helle 4-Zimmer-Wohnung in Gnigl

5023 Salzburg



Kaufpreis: 398.000,00 €

Wohnfläche: 79,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Jana Karl, BA
Konzessionierte Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Salzburg
jana.karl@immorraiffeisen.at
+43 662 8886-14221





BESCHREIBUNG

Diese 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Liftstock eines gepflegten Mehrparteienhauses im Salzburger Stadtteil Gnigl, wo sie einen herrlichen Ausblick auf die Berge und die Stadt bietet.

In der Wohnung angekommen, gelangt man in einem großzügigen Vorraum- von dort aus gelangen Sie in alle weiteren Räume.

Südlich ausgerichtete findet man den Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia.

Nördlich der Wohnung befinden sich zwei Kinderzimmer sowie ein Elternzimmer.

Gegenüber der Eingangstür situiert ist das Badezimmer, ausgestattet mit einer Dusche, Waschbecken, WC und einem Waschmaschinenanschluss.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1975
Heizung	Fernwärme: Fernwärme

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 79 m ²
Loggiafläche	ca. 5 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	03.07.2020
Gültig bis	02.07.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	48,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,98
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Loggien	1

MERKMALE

Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum	Sonderausstattung	Klimaanlage, Fahrstuhl / Lift, Rolladen, Barrierefrei
Zustand	Gut	Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Badezimmerfenster



Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche

Sonstiges

Geeignet für WG /
Wohngemeinschaft





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	398.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	183,24 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	73,08 € inkl. USt.
Heizkosten	104,86 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	361,17 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	398.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	16.337,23 €
Reparaturrücklage Stichtag	12.06.2023



LAGE UND UMGEBUNG

Im Stadtteil Gnigl ist man perfekt angebunden: Fußläufig sind Supermärkte, Restaurants, O-Bus und S-Bahn innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Neben den in der Nähe gelegenen Freizeiteinrichtungen, wie die KART-World, das Bowlinguniversum, die Eis-Arena Salzburg oder das Volksgartenbad bieten viele zu Fuß erreichbaren Spazierwege einen erholsamen Ausflug ins Grüne an. Durch die nahegelegene Autobahnauffahrt Salzburg Nord sind auch weiter entfernte Ziele schnell erreicht.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 1km: Raiffeisen Bank Gnigl

Bildung

< 500m: Kinderparadies

< 500m: Schulkindgruppe Waldorf

< 500m: Neue Mittelschule Schloss-Straße

Einkauf

< 500m: Spar

Gesundheit

< 1km: Dr.Med. Kurt Fiedler

< 1km: Dr. Hermann Gemeier

< 1km: Barbara-Apotheke

Gaststätten

< 500m: Gasthof Rangierbahnhof

< 1km: Santa Fe

< 500m: Café Schober



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

