



#0003002043

Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Salzburg Süd

5020 Salzburg



Kaufpreis: 328.000,00 €

Wohnfläche: 57,00 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



Jacqueline Mörtl, MBA
Immobilientreuhänderin
Raiffeisen Immobilien Salzburg
jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at
+43 662 8886-14229





BESCHREIBUNG

Die einladende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im vierten und obersten Stock eines Gebäudes mit nur zwölf Einheiten im Eingang. Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar, der einen barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglicht.

Die zum Verkauf stehende Wohnung wurde im Jahr 2020 umfassend saniert und äußerst modern gestaltet. Hier wurden Funktionalität und Moderne perfekt miteinander kombiniert. Durch einen Vorraum mit Garderobebereich sind alle Räume separat zugänglich.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bietet ausreichend Platz und lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Die vorgelagerte verglaste Loggia wurde in den Wohnraum integriert und erweitert diesen.

Das geräumige Schlafzimmer gewährt direkten Zugang zur Süd-Loggia mit Blick auf den Untersberg. Ein weiterer Raum eignet sich ideal als begehbarer Kleiderschrank, Homeoffice oder Gästezimmer. Das moderne Duschbad verfügt über einen praktischen Anschluss für die Waschmaschine.

Die Wohnung bietet nicht nur eine komfortable Wohnumgebung, sondern ist der perfekte Ort, um das Stadtleben in vollen Zügen zu genießen, ohne auf Komfort und moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Die Wohnung ist gleichermaßen geeignet für Paare, wachsende Familien oder ältere Personen, die eine barrierefreie Wohnung suchen und sämtliche Infrastruktur in fußläufiger Entfernung wünschen.

Ordnungsgemäß verweisen wir auf die Funktion als Doppelmakler.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1967
Heizung	Fernwärme: Fernwärme

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 57 m ²
Loggiafläche	ca. 9 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	22.07.2020
Gültig bis	21.07.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	68,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,30
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Loggien	1

MERKMALE

Lage	Süd	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage
------	-----	----------	---



Gebiet	Wohngebiet, Mischgebiet, Stadtzentrum	Räume und Flächen	Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
Sonderausstattung	Barrierefrei, Fahrstuhl / Lift	Zustand	Gut
Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, Kabelfernseh- Anschluss, Internetanschluss, Telefonanschluss	Fußboden	Fliese, Parkett
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine	Kücheneinrichtungen	Wohnküche



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	328.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	155,29 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	63,44 € inkl. USt.
Heizkosten	83,96 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	29,41 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	332,11 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	328.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	4.761,50 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.08.2023



LAGE UND UMGEBUNG

In grüner Umgebung und dennoch zentral liegt diese Wohnung im beliebten Salzburger Stadtteil Salzburg Süd.

Durch die Nähe zur historischen Altstadt, zahlreichen wunderschönen Parks und der Hellbrunner-Allee, gehört diese Lage zu den begehrtesten Salzburgs. Naherholungs- und Einkaufsmöglichkeiten verbindet dieser Stadtteil und bietet daher hohe Lebensqualität.

Das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln ist groß und auch fußläufig sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Lebensmittelgeschäfte, Restaurants und Ärzte gut erreichbar. Die Universität(en) von Salzburg sind nur 1 bzw. 2 Kilometer entfernt!

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

< 500m: Auto Frey

Bildung

< 1km: Volksschule Morzgg

Einkauf

< 500m: Basic Austria Bio Für Alle

< 500m: Wein & Co

Gaststätten

< 500m: Raschhofer

< 500m: La Cantinetta

Gesundheit

< 500m: Dr. Michaela Ebner

< 500m: Dr. Klaus Klausgraber

< 500m: Josefiaw-Apotheke

Tourismus

< 1km: Gwandhaus

Kultur & Freizeit

< 500m: Aya Bad



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

