



#0003001889

## Anlage: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung in Aiglhof

5020 Salzburg



Kaufpreis: 299.000,00 €

Wohnfläche: 59,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung in Aiglhof Salzburg bietet alles, was das Herz begehrt. Die zentrale Lage ist unschlagbar und verfügt über eine schnelle Anbindung an Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie an diverse öffentliche Verkehrsmittel.

In einem gepflegten Mehrparteienhaus gelegen, erreicht man die Wohnung im 4. Obergeschoss bequem mit dem Lift.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem zentralen Vorraum mit Garderobe empfangen. Von hier aus gelangt man in den Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und viel Stauraum. Nebenan gelangt man in das Badezimmer mit Badewanne und WC. Die Küchenzeile ist durch eine Wand mit Durchreiche optisch vom Wohnraum abgetrennt. Der Raum wirkt hell und freundlich und bietet genügend Platz für eine gemütliche Couch sowie eine Essecke. Die beiden Schlafzimmer sind großzügig gestaltet und sowohl vom Wohnraum, als auch vom Gang aus, begehbar. Durch die optimale Raumaufteilung wäre die Wohnung auch bestens für eine Wohngemeinschaft geeignet.

Auf Allgemeinfläche stehen ein Fahrradraum und eine Waschküche zur Verfügung. Ein zugeordnetes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Diese Wohnung ist aktuell bis Herbst 2025 vermietet und eignet sich perfekt als Kapitalanlage oder für alle, die eine langfristige Perspektive suchen.

Nur ein Teil der Wohnung ist mit einem FI-Schutzschalter gesichert.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1963
Heizung	Etagenheizung: Öl

### FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 59 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	11.03.2022
Gültig bis	10.03.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	35,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,88
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Schlafzimmer	2

### MERKMALE

Räume und Flächen	Abstellraum, Fahrradraum, Wasch/Trockenraum	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Badewanne
Kücheneinrichtungen	Wohnküche, Küche/Einbauküche	Sonstiges	Geeignet für WG / Wohngemeinschaft



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	299.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	86,11 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	166,04 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	30,40 € inkl. USt.
Heizkosten	20,40 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	302,95 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	299.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	155.496,80 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022



## LAGE UND UMGEBUNG

Der Stadtteil Aiglhof liegt im Nordwesten von Salzburg und zeichnet sich durch seine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt, die umliegenden Stadtteile und den öffentlichen Verkehr aus.

Verschiedene Buslinien und Züge verkehren regelmäßig und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Stadt Salzburg und auch weiter entfernte Ziele. Mit dem Auto erreicht man die Autobahn und den Flughafen Salzburg in kurzer Zeit. Ein weiterer Pluspunkt sind die guten Fahrradstrecken, die sich ganz in der Nähe befinden.

Fußläufig ist eine Vielzahl an Geschäften und Restaurants erreichbar.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank Maxglan

### Gesundheit

< 500m: Dr. Thomas Plank

< 1km: Landeskrankenhaus

< 500m: Raphael Apotheke

### Bildung

< 500m: Gemeindehort Aiglhof

< 500m: Bundesgymnasium Zaunergasse

### Einkauf

< 500m: SPAR

< 500m: BILLA

### Gaststätten

< 500m: Ristorante Pizzeria Al Capone

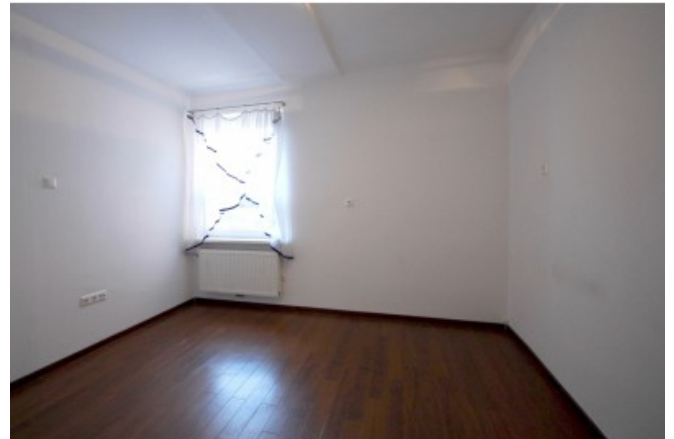
< 500m: Drei Hasen

### Kultur & Freizeit

< 500m: Fitness Aiglhof



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissprofi](#)

