



#0003002185

Stadtoase: barrierefreie Gartenwohnung in Aigen

5020 Salzburg



Kaufpreis: 990.000,00 €

Wohnfläche: 86,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Christoph Ebli
Immobilienberater
Raiffeisen Immobilien Salzburg
christoph.ebli@immoraiffeisen.at
+43 662 8886-14228





BESCHREIBUNG

In bester Lage, fußläufig zur Salzburger Altstadt liegt diese barrierefreie, neuwertige und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit bezaubernder 200 m² großen Gartenoase.

Hier residieren Sie zentrumsnah und dennoch angenehm ruhig und profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Bushaltestelle, Supermarkt, Volksgarten sowie die Salzburger Altstadt sind nur wenige Minuten zu Fuß entfernt.

Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohn-Ess-Bereich samt hochwertiger Einbauküche. Das Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster bietet viel Platz für ein Doppelbett und einen Einbauschränk. Angrenzend befindet sich das moderne Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die Waschmaschine und der Trockner sind geschickt und blickgeschützt verbaut. Das sonnige Kinderzimmer, mit Ausgang zum eigenen Garten lässt sich ideal als Gästezimmer oder auch als Homeoffice nutzen. Der sonnige Garten lädt zu gemütlichen Abenden ein. Ein Gäste-WC und ein Abstellraum vervollständigen das Raumkonzept.

Zwei Tiefgaragenplätze, ein großer Kellerraum und ein Geräteraum im Garten bieten viel Stauraum und gehören zur Wohnung.

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. 2011 |
| Baustatus | Abgeschlossen |
| Heizung | Fußbodenheizung: Gas |
| Stellplätze | 2 x Tiefgarage |

FLÄCHEN

| | |
|-----------------|------------------------|
| Wohnfläche | ca. 86 m ² |
| Kellerfläche | ca. 14 m ² |
| Terrassenfläche | ca. 42 m ² |
| Gartenfläche | ca. 200 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

| | |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum | 11.09.2023 |
| Gültig bis | 10.09.2033 |
| HWB-Wert (KWh/m ² /a) | 32,00 |
| HWB Klasse |  B |
| fGEE Wert | 0,52 |
| fGEE Klasse |  A++ |

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 3 |
| Bäder | 1 |
| Toiletten | 1 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Terrassen | 1 |

MERKMALE

| | | | |
|---------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------|
| Kücheneinrichtungen | Küche/Einbauküche | Sanitäreinrichtungen | Badewanne, Badezimmerfenster |
|---------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------|



Räume und Flächen

Abstellraum, Gäste WC
/ Toilette

Sonderausstattung

Barrierefrei,
Alarmanlage, Fahrstuhl
/ Lift, Seniorengerecht,
Rollstuhlgerecht





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

| | |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 990.000,00 € |
|-----------|--------------|

LAUFENDE KOSTEN

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 237,60 € inkl. 10% USt. |
| Reparaturrücklage | 123,23 € inkl. USt. |
| Heizkosten | 59,05 € inkl. 20% USt. |
| Warmwasser | 70,99 € inkl. 10% USt. |

GESAMTKOSTEN

| | |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 490,88 € inkl. USt. |
| Gesamtkaufpreis | 990.000,00 € |
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |

NEBENKOSTEN

| | |
|---------------------|------|
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
| Grundbucheintragung | 1,1% |

FINANZIELLE INFORMATIONEN

| | |
|----------------------------|-------------|
| Stand Reparaturrücklage | 16.356,75 € |
| Reparaturrücklage Stichtag | 15.12.2023 |



LAGE UND UMGEBUNG

In exklusiver Lage, ruhig und dennoch zentral, befindet sich die sonnige 3-Zimmer-Wohnung im begehrten Salzburger Stadtteil Aigen.

Hier vermischt sich das ländliche Flair mit der Zentralität der Landeshauptstadt. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die historische Altstadt mit Ihren vielen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sowie den atemberaubenden Sehenswürdigkeiten.

Durch die Nähe zur Altstadt, zahlreichen wunderschönen Parks und dem direkt angrenzenden Salzach Kai, gehört diese Lage zu den begehrtesten Salzburgs. Naherholungs- und Einkaufsmöglichkeiten verbindet dieser Stadtteil und bietet daher hohe Lebensqualität.

Hier ist ein entspannter Spaziergang oder eine Radtour direkt von Zuhause aus möglich. In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad entlang der Salzach die Altstadt. Das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln ist groß. Auch der nahe gelegene Volksgarten lädt ganzjährig zum Erholen ein.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisenbank Parsch

Einkauf

< 500m: Spar

Gesundheit

< 500m: Doktor Helga Beindl

< 500m: Dr.Med. Gunther Ladurner

< 500m: Dr. Jörg Werner

Kultur & Freizeit

< 500m: Volksgarten

< 500m: Salzburger Eisarena

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Finanzlandesdirektion Salzburg



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

