



#0003002185

## Stadtoase: barrierefreie Gartenwohnung in Aigen

5020 Salzburg



Kaufpreis: 990.000,00 €

Wohnfläche: 86,00 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 42 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	11.09.2023
Gültig bis	10.09.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /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](#)

