



#0003002185

Stadtoase: barrierefreie Gartenwohnung in Aigen

5020 Salzburg



Purchase price: 990.000,00 €

Living Area: 86,00 m²

Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	ca. 2011
Construction status	Finished
Heating	Underfloor Heating: Gas
Car Spaces	2 x Underground Garage

AREAS

Living Area	ca. 86 sqm
Cellar Area	ca. 14 sqm
Terrace Area	ca. 42 sqm
Garden Area	ca. 200 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	11.09.2023
Valid until	10.09.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	32,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,52
fGEE Class	 A++

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Terraces	1

FEATURES

Kitchen	Kitchenette
---------	-------------



Sanitation

Bathtub, Bathroom
Window

Additional rooms and
areas

Storeroom, Guest
Toilet

Special configuration

Accessible, Alarm
Equipment, Elevator,
Age Appropriate,
Wheelchair





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	990.000,00 €
----------------	--------------

RUNNING COSTS

Running costs	237,60 € incl. 10% VAT
Repair Costs	123,23 € incl. VAT
Heating Costs	59,05 € incl. 20% VAT
Warmwater	70,99 € incl. 10% VAT

TOTAL

Total Running Costs	490,88 € incl. VAT
Total buy price	990.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	16.356,75 €
Reserve Deadline	15.12.2023



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Other

< 500m: Raiffeisenbank Parsch

Shopping

< 500m: Spar

Health

< 500m: Doktor Helga Beindl

< 500m: Dr.Med. Gunther Ladurner

< 500m: Dr. Jörg Werner

Recreation

< 500m: Volksgarten

< 500m: Salzburger Eisarena

Public Institution

< 500m: Finanzlandesdirektion Salzburg



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundrissplan](#)

