



#0003002080

Familienraum in Leopoldskron

5020 Salzburg



Kaufpreis: 570.000,00 €

Wohnfläche: 119,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Die großzügige 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienwohnhauses in Salzburg-Leopoldskron und bietet reichlich Raum für die gesamte Familie.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man durch den großzügigen Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe in alle Räume. Der sonnige Wohnbereich, verbunden mit dem angrenzenden Essbereich samt Küche, schafft eine großzügige Atmosphäre. Der Kaminofen im Wohnzimmer sorgt im Winter für behagliche Wärme, während die Loggia im Sommer zu geselligen Abenden einlädt.

Das Badezimmer, angrenzend zum separaten Gäste-WC, ist mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und einem Fenster ausgestattet. Die drei Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer mit eigenem Balkon bieten jedem Familienmitglied ein individuelles Reich mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten. Ein praktischer Abstellraum komplettiert das durchdachte Raumkonzept. Diese Wohnung ist ein idealer Ort, um das familiäre Leben in vollen Zügen zu genießen.

In unmittelbarer Nähe sind ausreichend Allgemeinstellplätze vorhanden. Optional besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz zu kaufen oder zu mieten.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1985
Heizung	Etagenheizung: Gas

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 119 m ²
Loggiafläche	ca. 16 m ²
Balkonfläche	ca. 2 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	10.03.2022
Gültig bis	09.03.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	93,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,26
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	4
Loggien	1
Balkone	1

MERKMALE

Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster, Badewanne	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette
Sonderausstattung	Offener Kamin		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	570.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	192,46 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	190,50 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	382,96 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	570.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	23.056,41 €
Reparaturrücklage Stichtag	30.11.2023



LAGE UND UMGEBUNG

Ruhig und dennoch zentral liegt diese Wohnung im 2. Stock eines Mehrparteienhauses im beliebten Salzburger Stadtteil Leopoldskron.

Durch die Nähe zur historischen Altstadt, zahlreichen wunderschönen Parks, dem Leopoldskroner Weiher sowie der Alm, gehört diese Lage zu den begehrtesten Salzburgs. Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten, sowie das Naturschutzgebiet rund um den Weiher sind bequem erreichbar. Einerseits kann die ruhige, grüne Umgebung genossen werden, andererseits auch schnell und unkompliziert das pulsierende Leben der Stadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich einige kleine Geschäfte, Restaurants, Kindergarten und Schulen. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig binnen weniger Minuten erreichbar.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

Einkauf

< 500m: Billa

Bildung

< 1km: Kindergarten und Gemeindehort Kendlerstrasse-Mitte

Volksschule Leopoldskron-Moos

< 1km: Kindergarten und Elterninitiative Kindererziehung

< 1km: Akademisches Gymnasium

Gaststätten

< 500m: Kathmandu

< 1km: Stiegl Brauwelt

< 1km: Restaurant Cavalli

< 1km: Konditorei Rainberg

Gesundheit

< 500m: Dr. med. univ. Walter Wührer

< 500m: Dr. Robert Ebner



< 500m: Moos-Apotheke

< 500m: Privatklinik Salzburg

Tourismus

< 1km: Schloss Leopoldskron

Festspielhaus

Kultur & Freizeit

< 500m: Freibad Leopoldskron

< 1km: Leopoldskroner Weiher



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

