



#0003002080

## Familienraum in Leopoldskron

5020 Salzburg



Purchase price: 570.000,00 €

Living Area: 119,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Category             | Flat                                |
| Usage Type           | Living                              |
| Sales Type           | Buy                                 |
| Form of ownership    | Condominium                         |
| Year of construction | ca. 1985                            |
| Heating              | Self-Contained Central Heating: Gas |

### AREAS

|              |             |
|--------------|-------------|
| Living Area  | ca. 119 sqm |
| Loggia Area  | ca. 16 sqm  |
| Balcony Area | ca. 2 sqm   |

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Energy Certificate Date           | 10.03.2022  |
| Valid until                       | 09.03.2032  |
| HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 93,00   |
| HWB Class                         |  C |
| fGEE Value                        | 2,26  |
| fGEE Class                        |  D |

### SEGMENTATION

|             |   |
|-------------|---|
| Total Rooms | 5 |
| Bathrooms   | 1 |
| Toilets     | 1 |
| Bedrooms    | 4 |
| Loggias     | 1 |
| Balconies   | 1 |

### FEATURES

|                       |                          |                            |              |
|-----------------------|--------------------------|----------------------------|--------------|
| Sanitation            | Bathroom Window, Bathtub | Additional rooms and areas | Guest Toilet |
| Special configuration | Chimney                  |                            |              |



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

|                |              |
|----------------|--------------|
| Unit Buy Price | 570.000,00 € |
|----------------|--------------|

### RUNNING COSTS

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Running costs | 192,46 € incl. 10% VAT |
|---------------|------------------------|

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Repair Costs | 190,50 € incl. VAT |
|--------------|--------------------|

### TOTAL

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Total Running Costs | 382,96 € incl. VAT |
|---------------------|--------------------|

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Total buy price | 570.000,00 € |
|-----------------|--------------|

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Commission Buy | 3% plus 20% VAT |
|----------------|-----------------|

### SIDECOSTS

|                      |      |
|----------------------|------|
| Purchase tax percent | 3,5% |
|----------------------|------|

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| Land register entry percent | 1,1% |
|-----------------------------|------|

### FINANCIAL INFORMATION

|                |             |
|----------------|-------------|
| Reserve Status | 23.056,41 € |
|----------------|-------------|

|                  |            |
|------------------|------------|
| Reserve Deadline | 30.11.2023 |
|------------------|------------|



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Other

< 500m: Raiffeisen Bank

### Shopping

< 500m: Billa

### Education

< 1km: Kindergarten und Gemeindehort Kendlerstrasse-Mitte

Volksschule Leopoldskron-Moos

< 1km: Kindergarten und Elterninitiative Kindererziehung

< 1km: Akademisches Gymnasium

### Gastronomy

< 500m: Kathmandu

< 1km: Stiegl Brauwelt

< 1km: Restaurant Cavalli

< 1km: Konditorei Rainberg

### Health

< 500m: Dr. med. univ. Walter Wührer

< 500m: Dr. Robert Ebner



< 500m: Moos-Apotheke

< 500m: Privatklinik Salzburg

#### Tourism

< 1km: Schloss Leopoldskron

Festspielhaus

#### Recreation

< 500m: Freibad Leopoldskron

< 1km: Leopoldskroner Weiher



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundrissplan](#)

