



#0003001890

3-Zimmer-Gartenwohnung in Leopoldskron

5020 Salzburg



Kaufpreis: 590.000,00 €

Wohnfläche: 80,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Jacqueline Mörtl, MBA
Immobilientreuhänderin
Raiffeisen Immobilien Salzburg
jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at
+43 662 8886-14229





BESCHREIBUNG

Die charmante Erdgeschosswohnung mit 3 Zimmern befindet sich in einer begehrten Lage im Stadtteil Leopoldskron. Sie ist barrierefrei erreichbar und liegt in einem Haus mit nur wenigen Wohneinheiten.

Diese Wohnung besticht nicht nur durch ihre privilegierte Lage, sondern auch durch ihre ruhige und sonnige Atmosphäre. Der gepflegte Zustand des Hauses und der Wohnung garantiert ein angenehmes Wohnerlebnis von Anfang an.

Der Grundriss dieser Wohnung wurde praktisch gestaltet. Vom Vorraum ist der helle und großzügig gestaltete Wohn-/ Essbereich erreichbar. Direkt an den Wohn-/Essbereich angebunden ist die geschützte, überdachte Terrasse und der herrliche Garten, der nach Südwesten ausgerichtet ist. Die Küche ist separat und verfügt über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt. Weiters führt der Vorraum in zwei gemütliche Schlafzimmer, wovon eines einen weiteren Zugang zur Terrasse bietet.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Eine separate Toilette ist ebenfalls vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum. Eine Waschküche sowie ein Fahrradraum stehen auf Allgemeinflächen zur Verfügung.

Aktuell ist die Wohnung bis Juli 2024 befristet vermietet. Die langjährigen Mieter haben Interesse bekundet weiterhin die Wohnung mieten zu wollen, wenn sie als Anlage gekauft wird.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Verkäufer.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1978
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 80 m ²
Kellerfläche	ca. 31 m ²
Loggiafläche	ca. 3 m ²
Terrassenfläche	ca. 11 m ²
Gartenfläche	ca. 55 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	04.10.2017
Gültig bis	03.10.2027
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	42,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,27
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1
Loggien	1

MERKMALE

Lage	Süd-Westen	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
------	------------	----------	-----------------------------



Gebiet	Wohngebiet, Stadtzentrum	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
Sonderausstattung	Barrierefrei, Rolladen	Zustand	Gut
Fußboden	Parkett, Fliese	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Badewanne
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche	Sonstiges	Gartennutzung



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	590.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	201,45 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	83,89 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	31,59 € inkl. USt.
Heizkosten	74,30 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	21,21 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	412,44 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	590.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	47.839,44 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022



LAGE UND UMGEBUNG

Das kleine Mehrfamilienhaus befindet sich in einer absoluten Ruhelage im begehrten Stadtteil Leopoldskron. Nicht nur die historischen Sehenswürdigkeiten in der Umgebung bieten einen besonderen Charme, auch die atemberaubende Berglandschaft und der Blick ins Grüne machen diesen Ort zu einem wahren Paradies für Natur- und Kulturbegeisterte. Trotz der idyllischen Lage ist die Stadt innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Einerseits kann die ruhige, grüne Umgebung genossen werden, andererseits auch schnell und unkompliziert das pulsierende Leben der Stadt.

Diese einzigartige Lage macht die Immobilie zu einer wahren Rarität und bietet ein Wohnambiente der besonderen Art.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

Bildung

< 1km: Volksschule Leopoldskron

Gaststätten

< 1km: Stiegl Brauwelt

< 1km: Paracelsusstube

Einkauf

< 1km: Moos Apotheke EU

Bäckerei Salchegger

< 1km: Marienbad Apotheke

Gesundheit

< 500m: Dr.Med. Gerhard Oberascher

Kultur & Freizeit

< 1km: Leopoldskroner Weiher



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

