



#0003001981

## Extravagante Maisonettewohnung in Riedenburg

5020 Salzburg



Kaufpreis: 1.980.000,00 €

Wohnfläche: 173,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Die extravagante 4-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss eines revitalisierten Altbaus aus der Jahrhundertwende.

Die helle Wohn-Oase begeistert mit bis zu 6 Meter hohen Räumen und verbindet Tradition mit modernem Design. Angrenzend an den großzügigen Wohn- / Essbereich mit Frühstücks-Balkon befindet sich die luxuriöse Bulthaup-Küche mit Weinschrank und Marmor-Barbereich der zu gemütlichen Abenden einlädt. Zwei Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer samt WC bieten ausreichend Platz für Gäste.

Die sonnendurchflutete Galerie bietet viel Platz für ein Homeoffice. Der Balkon im Dachgeschoss bereitet einen herrlichen Ausblick in den Park der modernen Wohnanlage.

Das elegante Masterbedroom mit großzügiger Ankleide und Bad en Suite sorgt für ausreichend Rückzugsmöglichkeit und Entspannung. Als zusätzliches Highlight lässt sich der Ausblick vom Wellnessbad und Schlafzimmer auf die alte Bürgerwehr am Mönchsberg bezeichnen.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Maisonette / Geschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 2010
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 173 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	22.03.2023
Gültig bis	21.03.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	58,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,02
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Balkone	2

### MERKMALE





Sanitäreinrichtungen

Badewanne,  
Badezimmerfenster

Räume und Flächen

Abstellraum

Ausblick

Aussichtslage





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.980.000,00 €
-----------	----------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	410,80 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	110,40 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	36,80 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	558,00 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	1.980.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	66.742,77 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022



## LAGE UND UMGEBUNG

In Riedenburg befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, die zu einem gemütlichen Spaziergang einladen. Auch kulturelle Highlights wie das Salzburger Festspielhaus sind von hier aus bequem zu erreichen. Über den Rainberg ist direkt das idyllische Naturschutzgebiet Leopoldskron, wo der Leopoldskroner Weiher und der Almkanal zum gemütlichen verweilen einladen, erreichbar. Nicht nur die historischen Sehenswürdigkeiten in der Umgebung bieten einen besonderen Charme, auch der angrenzende Rainberg und Mönchsberg machen diesen Ort zu einem wahren Paradies für Natur- und Kulturbegeisterte. Diese einzigartige Lage macht die Immobilie zu einer wahren Rarität und bietet ein Wohnambiente der besonderen Art.

Trotz der idyllischen Lage ist die Altstadt 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. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenfalls hervorragend.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

### Gaststätten

< 1km: 220 Grad Rupertinum

### Bildung

< 500m: Akademisches Gymnasium

### Gesundheit

< 500m: Doktor Alexandra Paulus

< 500m: Dr. Anna Janssen-Brockelmann

< 500m: Riedenburg-Apotheke

< 1km: Privatklinik Salzburg

### Kultur & Freizeit

< 500m: Museum Der Moderne Mönchsberg

< 1km: Festung Hohensalzburg

### Tourismus



- < 1km: Salzburger Festspielhaus
- < 500m: Sigmundstor
- < 500m: Johannesschlössl
- < 500m: Bürgerwehr Monchsberg



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan OG](#)

[Grundrissplan DG](#)

