



#0003002216

## Pool-Wohnung Hideaway - Baurecht

5020 Salzburg



Kaufpreis: 870.000,00 €

Wohnfläche: 102,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Mag. Corinna Karatzounis-Auer  
Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
corinna.karatzounisauer@immorraiffeisen.at  
+43 664 6271960  
+43 6212 6366 82





## BESCHREIBUNG

Die einmalige Ruhelage im inneren Nonntal garantieren Wohnen in gehobener Nachbarschaft. Den Sommer verbringen Sie im Garten am eigenen Pool oder auch am Bach, der den Garten entlang fließt. Die Wohnung öffnet sich vom Eingang mit Blick auf das sonnige XL-Wohnzimmer und den großen, privaten und uneinsichtigen Garten. Die luftige Raumhöhe und Raumschnitt der Liegenschaft garantiert Wohlfühlen vom ersten Moment. Vom Eingangsbereich kommt man zu den 2 Schlafzimmern welche mit einen wunderbaren Blick zum Garten punkten. Der Schlafbereich ist vom Wohnbereich getrennt, so dass man auch bei Feiern ruhig schlafen kann. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein Ensuite Bad, das weitere Zimmer hat ein eigenes Duschbad. Das ausgesprochen helle und ca. 54 m<sup>2</sup> große Untergeschoß kann mit einem großen Glasdach aufwarten. Der helle XL Hobbyraum kann für viele Möglichkeiten wie Fitness, Wellness, oder einfach als Rückzugsmöglichkeit genutzt werden. Praktischerweise kann man das Untergeschoß über die Tiefgarage betreten, wo dem Objekt ein Tiefgaragenplatz zugeordnet ist. Die angeführten laufenden Betriebskosten enthalten im Punkt sonstige Kosten den Baurechtszins in Höhe von derzeit ca. € 345,00. Wir möchten auf das wirtschaftliche Naheverhältnis und unsere Funktion als Doppelmaklers hinweisen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Baurecht
Baujahr	ca. 1997
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 320 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	19.12.2019
Gültig bis	18.12.2029
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	77,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,34
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

### MERKMALE

Lage	Süd-Osten	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette		



Sonderausstattung	Swimming Pool, Fahrstuhl / Lift, Offener Kamin, Rolladen, Barrierefrei			
Zustand	Gut	Alterskategorie		Neubau
Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, Kabelfernseh- Anschluss, Telefonanschluss, Internetanschluss	Fußboden		Fliese, Parkett, Marmor
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Flachdach	Möblierung		Teilmöbliert
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen		Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche			



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	870.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	315,63 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	117,35 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	345,56 € inkl. USt.
Heizkosten	100,75 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	5,70 € inkl. 10% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	884,99 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	870.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	49.900,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	01.01.2022



## LAGE UND UMGEBUNG

Nonntal - what else! 10 Minuten fußläufig in die Altstadt und in einer privilegierten Gegend residieren, das bedeutet Lebensqualität pur! Durch die hervorragende Infrastruktur wie öffentliche Verkehrsanbindung durch den O-Bus, Bäcker, Lebensmittel, Apotheke und Ärzte, sind in in 3-10 Minuten zu Fuß erreichbar. Für Spaziergänge, Radfahren und Laufen bieten sich der Festungsberg und der Almkanal an. Das Auto benötigt man nur mehr für Landausflüge und größere Einkäufe, so dass ein nachhaltiges Wohnen garantiert ist.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

< 500m: OMV

### Einkauf

< 500m: Spar

### Gesundheit

< 500m: Herz Apotheke Mag.Pharm. Helga Zeller

< 500m: Univ.Doz.DDr. Barbara Maier

< 500m: Doktor Johanna Danner

< 500m: Dr. Andreas Kaltenbrunner

< 500m: Dr. Peter Reichenpfader

### Gaststätten

< 500m: Ristorante Pizzeria Da Giacomo

< 500m: Marc's im Petersbrunnhof

< 500m: Pizzeria Casaantonio

< 500m: Ogartl Restaurant

< 500m: Eden Cafe Skybar

### Tourismus

< 500m: Schloss Neudegg

### Verkehrsanbindung



< 500m: Akademiestraße

Bildung

< 500m: Bundesrealgymnasium und Bundes-Oberstufenrealgymnasium



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Untergeschoss](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

