



#0003002028

Über den Dächern der Stadt: Große 3-Zimmer-Wohnung

5020 Salzburg



Kaufpreis: 345.000,00 €

Wohnfläche: 83,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Jana Karl, BA
Konzessionierte Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Salzburg
jana.karl@immorraiffeisen.at
+43 662 8886-14221





BESCHREIBUNG

Die großzügig aufgeteilte Wohnung liegt im sechsten Stock und ist über einen Lift im Halbstock erreichbar. Optisch entspricht sie dem Stil der 1970er Jahre. Aufgrund der Raumgrößen mangelt es hier nicht an Stauraum und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Küche und der angrenzende große Wohnraum sind Nord-Westlich ausgerichtet und blicken direkt auf die Glan. Die gegenüberliegenden beiden Schlafzimmer sind aufgrund der großen Fenster hell und freundlich. Eines der Schlafzimmer bietet einen Zugang auf die ca. 5 m² große Loggia. Mittig in der Wohnung situiert befinden sich das separate WC und das Badezimmer, am Ende des Ganges befindet sich ein großer Abstellraum.

Parkplätze, ein zugeordnetes Kellerabteil, ein Fahrradraum und ein Wasch- und Trockenraum sind auf Allgemeinfläche vorhanden.

Es ist kein FI-Schutzschalter vorhanden.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1970
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 83 m ²
Loggiafläche	ca. 5 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	26.11.2019
Gültig bis	25.11.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	81,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,29
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1

MERKMALE

Lage	West, Ost	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wasch/Trockenraum	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift



Zustand

Renovierungsbedürftig,
Sanierungsbedürftig

Keller

Kellerabteil

Sanitäreinrichtungen

Badewanne

Sonstiges

Geeignet für WG /
Wohngemeinschaft





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	345.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	158,48 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	83,44 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	44,00 € inkl. USt.
Heizkosten	130,80 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	416,72 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	345.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	112.417,63 €
Reparaturrücklage Stichtag	01.09.2023



LAGE UND UMGEBUNG

Hoch oben im sechsten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses überzeugt diese Wohnung mit schönen Bergblicken aus jedem Fenster. Die Lage direkt an der Glan bietet viele Erholungsmöglichkeiten und auch eine schnelle Anbindung per Fahrrad oder zu Fuß in Richtung Salzach, Europark und Innenstadt. Fußläufig sind auch Supermärkte, Ärzte und eine Apotheke erreichbar, ebenso wie Schulen und Kindergärten. Die Salzburger Stadtbibliothek befindet sich ebenfalls ganz in der Nähe.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 1km: Raiffeisenbank Lieferung

Einkauf

< 500m: Interspar Lehen

< 500m: dm-drogeriemarkt

< 500m: Libro

< 500m: Bäckerei Floeckner

Gaststätten

< 500m: Aganigi Naganigi

< 500m: Panoramabar

Bildung

< 500m: Stadtbücherei

< 500m: Simsalabim I Hort

< 1km: Volksschule Lehen

< 1km: Neue Mittelschule Lehen

Gesundheit

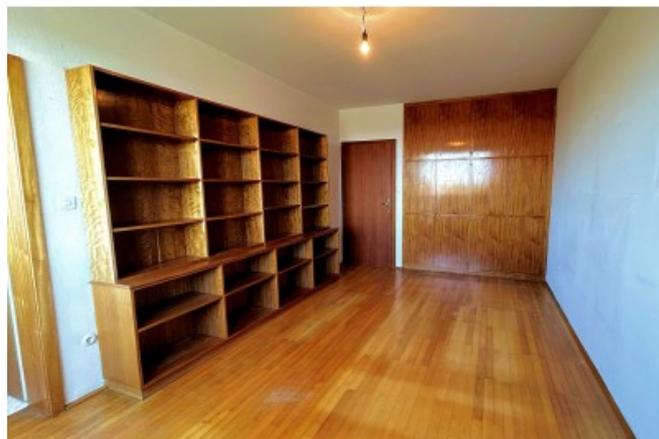
< 500m: Lehener Löwenapotheke, Mag. Pharm. Martina Höfner

< 500m: Dr.Med. Martina Denkmayr

< 500m: Doktor Johann Huber



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

