



#0003002024

2-Zimmer-Singlewohnung mit Ausblick

5023 Salzburg



Kaufpreis: 230.000,00 €

Wohnfläche: 39,00 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Die 2-Zimmer-Eckwohnung befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus den 1970er-Jahren und wurde im Jahr 2022 optisch saniert. Die Wohnung überzeugt durch Helligkeit, gute Raumaufteilung und einen schönen Ausblick in alle Himmelsrichtungen. Vom Wohnraum mit Platz für einen Essbereich gelangt man auf den vorgelagerten länglichen Balkon mit süd-östlicher Ausrichtung. Die kleine Küche ist räumlich vom Wohnraum getrennt und ist über den zentralen Flur begehbar. Nebenan befindet sich das Schlafzimmer, der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und das Badezimmer mit Dusche.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil auf Allgemeinfläche und ein Carport-Stellplatz.

Es ist ein 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. 1974
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Carport

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 39 m ²
Balkonfläche	ca. 4 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	04.05.2020
Gültig bis	03.05.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	133,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,58
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

MERKMALE

Lage	Süd, Süd-Westen	Räume und Flächen	Abstellraum, Wasch/Trockenraum
Zustand	Gut	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	230.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	168,48 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	52,80 € inkl. USt.
Heizkosten	41,12 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	17,33 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	279,73 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	230.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	15.561,84 €
Reparaturrücklage Stichtag	29.08.2023



LAGE UND UMGEBUNG

Die helle 2-Zimmer-Wohnung bietet durch die Lage mit guter Anbindung an die Salzburger Innenstadt und schneller Erreichbarkeit der Umlandgemeinden und Naherholungsgebiete alles was das Herz begehrt. Supermärkte sind weniger als eine Minute entfernt, die O-Bus-Haltestelle befindet sich auch direkt ums Eck. Restaurants, eine Apotheke und Ärzte sind in Gnigl ebenfalls zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar und in die Innenstadt gelangt man mit dem Fahrrad, den Öffis oder dem Auto auch in wenigen Minuten.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

Raiffeisenbank Gnigl

Gaststätten

< 500m: Gasthof Winkler-Langwied

Einkauf

< 500m: Billa

< 500m: Spar

Gesundheit

< 500m: Doktor Ulrike Winkler

< 500m: Dr. Hermann Gemeier

< 1km: Barbara-Apotheke Mag. Pharm. Winter

Kultur & Freizeit

< 1km: Odeion



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

