Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

#0003001428

3-Zimmer-Gartenwohnung in Maxglan

5020 Salzburg

Kaufpreis:	398.000,00 €
Wohnfläche:	84,00 m²
Zimmer:	3

IHR BETREUER

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

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

BESCHREIBUNG

Die großzügige 3-Zimmer-Eckwohnung befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus mit nur wenigen Einheiten in einer kleinen Siedlung in Maxglan.

Über ein freundliches Stiegenhaus gelangt man in die einladende und absolut ruhig gelegene Wohnung im 1. Obergeschoss. Vom Vorraum aus lassen sich alle Räume getrennt betreten. Der helle und gemütlich gestaltete Wohn-/Essbereich vermitteln ein traumhaftes Wohngefühl. Weiters verfügt die Wohnung über eine Küche, 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Eckbadewanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC.

Durch die großen Fenster ist sie mit Tageslicht durchflutet wodurch ein wohnliches Flair entsteht. Dazu trägt auch der große Garten bei, der der Wohnung zugehörig ist.

Ein geräumiges Kellerabteil rundet das Platzangebot ab.

Eine Änderung des Nutzwertgutachtens sowie eine Bewilligung des Balkonanbaus wird derzeit durchgeführt. Die Kosten für das Nutzwertgutachten trägt der Verkäufer.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	Ca. 1960
Heizung	Etagenheizung: Gas, Etagenheizung: Elektro

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 84 m²
Kellerfläche	ca. 20 m²
Gartenfläche	ca. 105 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	06.03.2023
Gültig bis	05.03.2033
HWB-Wert (KWh/m²/a)	67,00
HWB Klasse	C
fGEE Wert	1,02
fGEE Klasse	C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2

MERKMALE

Zustand	Gut
Möblierung	Teilmöbliert
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Badezimmerfenster

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	398.000,00 €	

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	163,16 €	inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	80,10 €	inkl. USt.
Heizkosten	96,12 €	inkl. 20% USt.
Warmwasser	46,10 €	inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	385,48 €	inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	398.000,00 €	
Kaufprovision	3%	zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%	
Grundbucheintragung	1,1%	

LAGE UND UMGEBUNG

Diese Wohnung befindet sich im westlich gelegenen Stadtteil Maxglan und bietet beste Infrastruktur und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die historische Altstadt ist also nur einen Steinwurf entfernt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Geschäfte und Apotheken sind fußläufig oder mit den öffentlichen Verkehrsmittel in nur wenigen Minuten erreichbar. Schnell befinden Sie sich auch im Europark, Designer-Outlet-Center und der Autobahn, wodurch die Wohnung bestens angeschlossen ist.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

- Raika Moos

Gaststätten

- Rochushof
- Ikarus

Einkauf

- Stiegl-Gut Wildshut

Bildung

- < 1km: Krabbelstube Teddybär
- < 500m: Kindergarten Kendlerstrasse-Mitte
- < 1km: Volksschule Leopoldskron-Moos

Gesundheit

- Moos-Apotheke
- < 500m: Dr.Med. Ingo Sniesko
- DDr. Erwin Bernauer

Verkehrsanbindung

- Flughafen Salzburg

Kultur & Freizeit

- Hangar-7

Tourismus

- < 1km: Reitanlage Maurergut

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

GALERIE

LINKS UND DOWNLOADS

Detailinformationen

Grundrissplan