



#0003001428

## 3-Zimmer-Gartenwohnung in Maxglan

5020 Salzburg



Purchase price: 398.000,00 €

Living Area: 84,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	Ca. 1960
Heating	Self-Contained Central Heating: Gas, Self-Contained Central Heating: Electric

### AREAS

Living Area	ca. 84 sqm
Cellar Area	ca. 20 sqm
Garden Area	ca. 105 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	06.03.2023
Valid until	05.03.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	67,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,02
fGEE Class	 C

## SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2

## FEATURES

Condition	Good condition	Cellar	Basement Storage Room
Furnished	Partially furnished	Sanitation	Bathtub, Bathroom Window



Kitchen

Kitchenette





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	398.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	163,16 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	80,10 € incl. VAT
--------------	-------------------

Heating Costs	96,12 € incl. 20% VAT
---------------	-----------------------

Warmwater	46,10 € incl. 10% VAT
-----------	-----------------------

### TOTAL

Total Running Costs	385,48 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	398.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Other

Raika Moos

### Gastronomy

Rochushof

Ikarus

### Shopping

Stiegl-Gut Wildshut

### Education

< 1km: Krabbelstube Teddybär

< 500m: Kindergarten Kendlerstrasse-Mitte

< 1km: Volksschule Leopoldskron-Moos

### Health

Moos-Apotheke

< 500m: Dr.Med. Ingo Sniesko

DDr. Erwin Bernauer

### Transport

Flughafen Salzburg

### Recreation

Hangar-7

### Tourism

< 1km: Reitanlage Maurergut



## GALLERY



## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundrissplan](#)

