



#0003002091

## Schöne 2-Zimmer Wohnung in Gneis

5020 Salzburg



Kaufpreis: 398.500,00 €

Wohnfläche: 50,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Sylvia Riesner

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

sylvia.riesner@immorraiffeisen.at

+43 664 8351959

+43 6246 72261





## BESCHREIBUNG

ANLAGE: Vermietete 2-Zimmer Wohnung in Top Lage!

Die neuwertig, gemütliche Wohnung samt Einbauküche wurde vor ca. 10 Jahren errichtet. Eine hochwertige Ausstattung der Böden, eine begehbare Dusche nach heutigem Standard, sind gegeben.

Die Wohnung ist befristet vermietet bis Ende Jänner 2026. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen € 880,- ohne Nebenkosten.

Der erste Stock, in dem die Wohnung liegt, ist bequem mit Lift erreichbar, ebenso die Tiefgarage sowie der Keller.

Das Wahrzeichen von Salzburg, der Festungsberg sowie der Untersberg sind in Blickweite.

Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht und wir als Doppelmakler tätig sind.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Keine
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 2013
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	07.04.2016
Gültig bis	06.04.2026
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	11,00
HWB Klasse	 A+
fGEE Wert	0,33
fGEE Klasse	 A++

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	368.500,00 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	30.000,00 €

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	165,98 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	21,86 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	17,46 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	34,74 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	240,04 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	398.500,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Vertragserrichtung und Treuhandschaft n. Vereinbarung im Rahmen der notariellen Tarifordnung
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	3.090,37 €
-------------------------	------------



Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022
Nettoertrag pro Jahr	9.600,00 €



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung liegt im begehrten Stadtteil Nonntal-Gneis, bereits im südlichen Teil der Stadt Salzburg.

Eine ausgezeichnete Wohngegend unweit des Erholungsgebietes rund um den Leopoldskroner Weiher, samt zugehörigem Schloss.

Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Radwege und der beliebte Almkanal befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ebenso eine exzellente Grundversorgung des täglichen Bedarfs.

Gute Restaurants und nette Cafés befinden sich in Fußgehentfernung.

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

< 500m: Ludwig Georg Kaufmann

### Gaststätten

< 500m: Cicchetti

< 500m: Zum Buberlgut

### Kultur & Freizeit

< 500m: Kommunalfriedhof

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

