



#0003002138

4-Zimmer Dachgeschoßwohnung in Aigen

5026 Salzburg



Kaufpreis: 1.090.000,00 €

Wohnfläche: 156,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Sandra Habermann

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

sandra.habermann@immoraiffeisen.at

+43 664 6271711

+43 6246 72261





BESCHREIBUNG

In ruhiger Lage, mitten im Grünen befindet sich diese charmante 4-Zimmer Dachgeschosswohnung.

Die Einheit verfügt über großzügige 150 m² Wohnfläche und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1986.

Highlights der Wohnung

Großzügige Süd/West Terrasse mit schönem Ausblick

4-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss

Geräumiger Keller 18 m²

2 Tiefgaragenstellplätze

Klimaanlage

Kachelofen

Abstellraum auf Terrasse

Hochwertige Einbaukästen

Moderne Markenküche

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



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1986
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Gas
Stellplätze	2 x Tiefgarage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 156 m ²
Kellerfläche	ca. 15 m ²
Terrassenfläche	ca. 18 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	16.02.2019
Gültig bis	15.02.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	81,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,29
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

MERKMALE

Lage	Süd-Westen	Räume und Flächen	Abstellraum
Sonderausstattung	Klimaanlage	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
Keller	Kellerabteil		





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.090.000,00 €
-----------	----------------

LAUFENDE KOSTEN

Sonstige Kosten	417,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	417,00 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	1.090.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

WEITERE KOSTEN

Wärme / Heizung (Monatlich)	310,00 € inkl. USt.
-----------------------------	---------------------

Betriebskostenaufstellung lt. Hausverwaltung Dr. Gerlich:

Grundsteuer, Kanal, Abfall, Wasser, Strom allgem. Versicherung, Liegenschaftsbetreuung, Verwaltung, Rücklagen, Sonstiges (Kaminkehrer).

BK Vorschreibung seit Feb. 2023 EUR 417,-- / Monat



Warmwasser und Heizung lt. Salzburg AG
Verbrauchsabhängig - ca. EUR 310,-- / Monat





LAGE UND UMGEBUNG

Salzburg Aigen ist eine exklusive Wohngegend, welche für seine natürliche Schönheit und erstklassige Annehmlichkeiten bekannt ist.

Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und ruhiger Umgebung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Schulen, Ärzte sowie eine Vielzahl von Geschäften und Restaurants, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Die Gegend zeichnet sich auch durch ihre Nähe zur Salzburger Innenstadt aus, was den Zugang zu kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten erleichtert.

Salzburg Aigen ist somit eine begehrte Wohnanlage für diejenigen, die das moderne Stadtleben und die Schönheit der Natur gleichermaßen schätzen.

INFRASTRUKTUR

Kultur & Freizeit

< 500m: Volksschule Josefiau

< 1km: Vita-Club Süd

Gesundheit

< 500m: Doktor Roland Jungbauer

Gaststätten

< 500m: Langenloiserhof

Sonstiges

< 1km: Auto Frey

Einkauf

< 1km: Shopping Arena



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

