



#0003002162

Gemütliche 4-Zimmer Wohnung im Andräviertel

5020 Salzburg



Kaufpreis: 642.000,00 €

Wohnfläche: 108,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Sandra Habermann

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

sandra.habermann@immoraiffeisen.at

+43 664 6271711

+43 6246 72261





BESCHREIBUNG

Diese großzügige und äußerst gepflegte Wohnung befindet sich im beliebten Andräviertel. Das Schloss Mirabell und der bekannte Schranenmarkt sind in unmittelbarer Nähe und zu Fuß in nur wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung verfügt über eine schöne Landhausküche mit großem Fenster, einem großzügigen und hellen Wohnbereich und außerdem drei Schlafzimmer die hofseitig ausgerichtet sind.

Zwei der Schlafzimmer verfügen über einen Zugang zur Loggia, die besonders in den Sommermonaten zum Verweilen einlädt.

Die Wohnung verfügt außerdem über einen geräumigen Abstellraum, ein Badezimmer, eine separate Gästetoilette und ein weiteres Gästebad, das auch zu einem Wirtschaftsraum umfunktioniert werden könnte.

Im Kellergeschoss befindet sich noch ein allgemeiner Wasorraum, ein Trockenraum, ein Fahrradabstellraum und ein zugewiesener Kellerabteil.

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 |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum |
| Baujahr | ca. 1973 |
| Heizung | Fernwärme: Fernwärme |

FLÄCHEN

| | |
|--------------|------------------------|
| Wohnfläche | ca. 108 m ² |
| Kellerfläche | ca. 5 m ² |
| Loggiafläche | ca. 5 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

| | |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum | 11.12.2019 |
| Gültig bis | 10.12.2029 |
| HWB-Wert (KWh/m ² /a) | 51,00 |
| HWB Klasse |  C |
| fGEE Wert | 1,37 |
| fGEE Klasse |  C |

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 4 |
| Bäder | 2 |
| Toiletten | 2 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Loggien | 1 |

MERKMALE

| | | | |
|-------------------|-----------------------------|-------------------|---|
| Gebiet | Stadtzentrum, Wohngebiet | Räume und Flächen | Wasch/Trockenraum, Fahrradraum, Gäste WC / Toilette |
| Sonderausstattung | Fahrstuhl / Lift | Zustand | Gut |



Möblierung

Teilmöbliert

Sanitäreinrichtungen

Duschkabine,
Badewanne

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche,
Speisekammer

Sonstiges

Geeignet für WG /
Wohngemeinschaft





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

| | |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 642.000,00 € |
|-----------|--------------|

LAUFENDE KOSTEN

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 189,45 € inkl. 10% USt. |
| Reparaturrücklage | 113,83 € inkl. USt. |
| Heizkosten | 172,34 € inkl. 20% USt. |
| Warmwasser | 27,19 € inkl. 10% USt. |

GESAMTKOSTEN

| | |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 502,82 € inkl. USt. |
| Gesamtkaufpreis | 642.000,00 € |
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |

NEBENKOSTEN

| | |
|---------------------|------|
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
| Grundbucheintragung | 1,1% |

FINANZIELLE INFORMATIONEN

| | |
|----------------------------|--------------|
| Stand Reparaturrücklage | 118.886,66 € |
| Reparaturrücklage Stichtag | 31.12.2022 |

BK- Gesamtvorschreibung EUR 502,82 /Monat inkludiert:

Betriebskosten

Warmwasser

Heizung



Verwaltung
Instandhaltung





LAGE UND UMGEBUNG

Diese großzügige und äußerst gepflegte Wohnung befindet sich im beliebten Andräviertel.

Das Schloss Mirabell und der bekannte Schranzenmarkt sind in unmittelbarer Nähe und zu Fuß in nur wenigen Minuten erreichbar.

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

< 500m: Privatklinik Wehrle-Diakonissen

Gaststätten

< 500m: Cafe Fingerlos JM Fingerlos

< 500m: Cafe Wernbacher

Verkehrsanbindung

< 500m: WIFI Garage



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss_NEU_möbliert](#)

