



#0003002278

## Aigen: Stilvolles Zuhause in zentraler Lage

5026 Salzburg



Kaufpreis: 367.000,00 €

Wohnfläche: 54,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Jana Karl, BA  
Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
jana.karl@immorraiffeisen.at  
+43 662 8886-14221





## BESCHREIBUNG

Dank ihrer intelligenten Raumaufteilung, der optimalen Ost-West-Ausrichtung und der kürzlich erfolgten Modernisierung präsentiert sich diese 2-Zimmer-Wohnung als gemütliches Zuhause für Singles oder Paare. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines attraktiven Mehrfamilienhauses in begehrter Lage.

Die Wohnung besticht durch ein geräumiges Wohnzimmer mit angrenzender offener Küche und Balkon, ein Badezimmer mit WC und Badewanne, ein großzügiges Schlafzimmer sowie einen praktischen Abstellraum.

Im Jahr 2023 wurden die Elektrik und die Bodenbeläge erneuert, wodurch sie sofort bezugsfertig ist. Ein FI-Schutzschalter ist vorhanden.

Zur Wohnung gehören ein Abstellraum im Erdgeschoss des Hauses sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1985
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	06.07.2020
Gültig bis	05.07.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	50,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,45
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

### MERKMALE

Räume und Flächen	Abstellraum, Fahrradraum, Wasch/Trockenraum	Zustand	Gut
-------------------	---	---------	-----



Fußboden

Fliese, Parkett

Möblierung

Unmöbliert

Keller

Kellerabteil

Sanitäreinrichtungen

Badewanne

Gebiet

Wohngebiet





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	367.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	109,62 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	61,33 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	17,32 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	188,26 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	367.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	390.487,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	06.03.2024



## LAGE UND UMGEBUNG

Die freundliche 2-Zimmer-Wohnung mit Ost-West-Ausrichtung liegt in einer sehr ruhigen Siedlung im beliebten Stadtteil Aigen. Durch die gute Lage zwischen der Salzburger Altstadt, der Salzach und dem grünen Stadtrand zählt Aigen zu den begehrtesten Stadtteilen der Landeshauptstadt.

Restaurants, Supermärkte, Ärzte und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind hier fußläufig erreichbar. Die nur wenige Meter entfernten S-Bahn- und O-Bus-Haltestellen sorgen für eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr, und die malerischen Radwege entlang der Salzach schaffen eine schnelle Verbindung in die Altstadt.

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

< 500m: Zip Warenhandel

### Gaststätten

< 500m: Pliemgut

< 500m: Doktorwirt

< 500m: Langenloiserhof

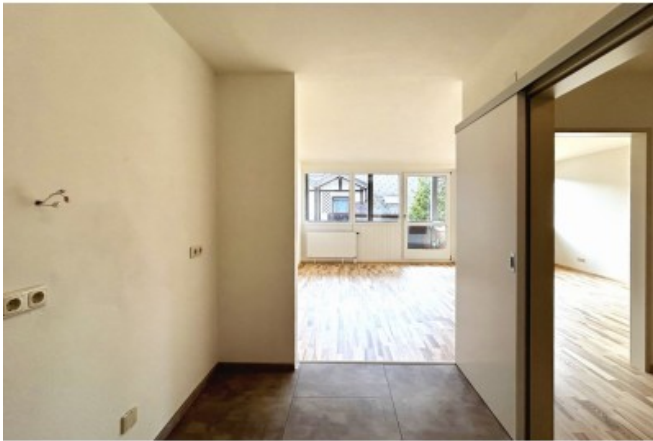
### Gesundheit

< 500m: Dr. Martin Joachim Kundt

< 500m: Naturpark Apotheke



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

