



#0003002307

Lichtdurchflutete Residenz in Salzburg auf zwei Geschossen

5020 Salzburg



Kaufpreis: 779.000,00 €

Wohnfläche: 123,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





BESCHREIBUNG

Oase der Ruhe und Entspannung mitten im Herzen der Festspielstadt.

Diese vielseitige Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet alles, was das Herz begehrt. In der ersten Etage erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer, eines davon mit einem Balkon und einem begehbbaren Kleiderschrank. Ein Badezimmer mit WC und Waschmaschinenanschluss rundet die erste Etage ab.

Über eine elegante Wendeltreppe gelangen Sie in die zweite Etage, wo Sie von einem lichtdurchfluteten Wohnraum empfangen werden. Große Panoramafenster bieten einen atemberaubenden Blick auf die Umgebung, während ein stilvoller Kaminofen für Gemütlichkeit sorgt. Die offene Küche mit Bar führt nahtlos in den großzügigen Wohn- und Essbereich über, der durch zwei Terrassen erweitert wird. Hier können Sie die ruhige Lage in vollen Zügen genießen und entspannte Stunden verbringen. Das Obergeschoss wird durch ein weiteres Badezimmer mit WC abgerundet. Die exklusive Lage im Herzen von Salzburg ermöglicht es Ihnen, die Stadt zu Fuß zu erkunden und den Salzach Kai zu genießen.

Die Wohnung beinhaltet zwei Frestellplätze und ein großes Kellerabteil mit Fenster. Beides in der Nutzwertliste erfasst.

Die Wohnung ist aktuell für ca. 1576,5.- EUR netto kalt vermietet. Befristet mit jährlicher Index Anpassung bis 15.11.2027. Dies entspricht einer anfänglichen Mietrendite von 2,4%.

Wir weisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler hin. Es besteht ein wirtschaftliches und persönliches Naheverhältnis zum Verkäufer.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung, Maisonette / Geschosswohnung, Anlageimmobilie
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1998
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 123 m ²
Nutzfläche	ca. 12 m ²
Gesamtfläche	ca. 149 m ²
Kellerfläche	ca. 14 m ²
Balkonfläche	ca. 4 m ²
Terrassenfläche	ca. 19 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	19.12.2018
Gültig bis	18.12.2028
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	89,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,36
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	2
Balkone	1

**MERKMALE**

Lage	Süd, Süd-Westen, Nord	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Wohngebiet	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Fahrradraum, Wasch/Trockenraum, Dachboden
Sonderausstattung	Offener Kamin, Rolladen	Zustand	Gut
Erschließung	Vollerschlossen	Anschlüsse	Telefonanschluss, TV / Fernsehanschluss
Fußboden	Fliese, Parkett	Bauart	Pyramidendach
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche

**Raiffeisen
Immobilien**



Ganz bei Ihnen





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	779.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	350,81 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	109,25 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	27,50 € inkl. USt.
Heizkosten	204,00 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	14,85 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	706,41 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	779.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	3.916,62 €
Reparaturrücklage Stichtag	20.03.2024
Rendite pro Jahr	2,4%
Nettoertrag pro Jahr	18.924,00 €





LAGE UND UMGEBUNG

Die Julius-Haagn-Straße in Salzburg befindet sich in einer privilegierten Lage, die eine harmonische Verbindung zwischen Ruhe und urbaner Lebendigkeit bietet. Diese idyllische Straße liegt unmittelbar an der malerischen Salzach, wodurch Bewohner das sanfte Rauschen des Flusses genießen können, während sie gleichzeitig von der Nähe zur pulsierenden Altstadt profitieren.

Die Lage an der Julius-Haagn-Straße ermöglicht es den Bewohnern, die Schönheit und Gelassenheit der Natur zu erleben, da sie nur einen kurzen Spaziergang von den Ufern der Salzach entfernt sind. Die malerische Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen entlang des Flussufers ein, während die grünen Ufer für Momente der Entspannung und Erholung sorgen. Gleichzeitig besticht die Julius-Haagn-Straße durch ihre unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt von Salzburg. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die prächtigen Gebäude, engen Gassen und lebhaften Plätze, die das kulturelle Herz der Stadt bilden. Bewohner können die reiche Geschichte und das lebendige Flair der Altstadt genießen.

INFRASTRUKTUR

Bildung

- < 500m: MAK
- < 500m: Landesberufsschule 5 Salzburg
- < 500m: Bundesgymnasium III Musisches Gymnasium Salzburg
- < 500m: Froschheim
- < 500m: Gemeindehort Lehen

Gesundheit

- < 500m: Dr. Richard Barta
- < 500m: Doktor Wolfgang Seiringer
- < 500m: Doktor Eckhard Schaller
- < 500m: Praxis Für Konfliktschwangerschaft
- < 500m: Dr. Dietmar Moosburger - Pränatale Diagnostik Und Gynäkologie

Gaststätten

- < 500m: Naturfeinkost
- < 500m: Pizza Classic



< 500m: Gasthaus Gärtnerwirt Salzburg-Itzling

Einkauf

< 500m: Heinz Scheurer

< 500m: Innvative Daten- Und Systemtechnik

< 500m: Elsa Regina Innerlohinger

< 500m: Wolfgang Alexander Meinhart

Kultur & Freizeit

< 500m: Musisches Gymnasium Salzburg

< 500m: Sportanlage ASVÖ-TV-Itzling



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan Ebene 1](#)

[Grundrissplan Ebene 2](#)

