



#0003002307

Lichtdurchflutete Residenz in Salzburg auf zwei Geschossen

5020 Salzburg



Purchase price: 779.000,00 €

Living Area: 123,00 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Flat, Maisonette, Other Asset Property
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1998
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: District Heating
Car Spaces	2 x Open

AREAS

Living Area	ca. 123 sqm
Usage Area	ca. 12 sqm
Total Area	ca. 149 sqm
Cellar Area	ca. 14 sqm
Balcony Area	ca. 4 sqm
Terrace Area	ca. 19 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	19.12.2018
Valid until	18.12.2028
HWB-Value (KWh/m ² /a)	89,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,36
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	2
Bedrooms	3
Terraces	2
Balconies	1

FEATURES





Location	South, South-West, North	View	Mountain View
Area	Dwelling Area	Additional rooms and areas	Guest Toilet, Storeroom, Bike Room, Drying Room, Attic
Special configuration	Chimney, Roller Shutter	Condition	Good condition
Exploitation	Full developed	Connections	Phone, TV
Floor	Flagstone, Parquet	Construction	Pyramid Roof
Furnished	Partially furnished	Cellar	Basement Storage Room
Sanitation	Show, Bathtub, Bathroom Window	Kitchen	Kitchenette

**Raiffeisen
Immobilien**



Ganz bei Ihnen





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	779.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

RUNNING COSTS

Running costs	350,81 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	109,25 € incl. VAT
--------------	--------------------

Other Costs	27,50 € incl. VAT
-------------	-------------------

Heating Costs	204,00 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

Warmwater	14,85 € incl. 10% VAT
-----------	-----------------------

TOTAL

Total Running Costs	706,41 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	779.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	1,5%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	3.916,62 €
----------------	------------

Reserve Deadline	20.03.2024
------------------	------------

Return on Investment	2,4%
----------------------	------

Income Value	18.924,00 €
--------------	-------------

**Raiffeisen
Immobilien**



Ganz bei Ihnen





INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Julius-Haagn-Straße in Salzburg is in a privileged location that offers a harmonious blend of tranquillity and urban vibrancy. This idyllic street lies directly on the picturesque Salzach river, allowing residents to enjoy the gentle sound of the river while benefiting from the proximity to the vibrant old town.

The location on Julius-Haagn-Straße allows residents to experience the beauty and serenity of nature, as they are only a short walk from the banks of the Salzach. The picturesque surroundings invite you to take relaxing walks along the riverbank, while the green banks provide moments of relaxation and recreation.

At the same time, Julius-Haagn-Straße impresses with its close proximity to Salzburg's historic old town. Just a few minutes' walk away are the magnificent buildings, narrow alleyways and lively squares that form the cultural heart of the city. Residents can enjoy the rich history and lively flair of the old town.

INFRASTRUCTURE

Education

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

Health

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

Gastronomy

- < 500m: Naturfeinkost
- < 500m: Pizza Classic
- < 500m: Gasthaus Gärtnerwirt Salzburg-Itzling



Shopping

- < 500m: Heinz Scheurer
- < 500m: Innvative Daten- Und Systemtechnik
- < 500m: Elsa Regina Innerlohinger
- < 500m: Wolfgang Alexander Meinhart

Recreation

- < 500m: Musisches Gymnasium Salzburg
- < 500m: Sportanlage ASVÖ-TV-Itzling



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundrissplan privater Bereich](#)

[Grundrissplan Wohnbereich](#)

