



#0003002329

Garconniere Itzling

5020 Salzburg



Kaufpreis: 179.000,00 €

Wohnfläche: 34,00 m²

Zimmer: 1

IHR BETREUER



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





BESCHREIBUNG

Dieses charmante 1-Zimmer Apartment ist perfekt für Singles, Studenten oder Pendler die beruflich in der Landeshauptstadt zu tun haben.

Das kompakte und moderne Apartment besticht durch seinen guten Grundriss und seine Helligkeit. Die Küche verfügt über ein eigenes Fenster und das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Die Lage in Itzling bietet die beste Infrastruktur der Stadt. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bahn und Bus sowie Radwegen ist man bestens angebunden. Die Umgebung ist lebhaft und aufgeweckt, sodass es an Unterhaltungsmöglichkeiten nicht mangelt.

Für Anleger ist die Immobilie ebenfalls interessant: Bei einer fiktiven Miete von 16 Euro netto pro Quadratmeter ist die anfängliche Rendite ca. 3,5%.

Wir weisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 34 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	06.10.2015
Gültig bis	05.10.2025
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	29,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,84
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	1
Bäder	1
Schlafzimmer	1

MERKMALE

Sonderausstattung	Rolladen	Zustand	Gut
Möblierung	Teilmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Badewanne
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	179.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	121,86 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	33,23 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	43,01 € inkl. USt.
Heizkosten	38,95 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	18,94 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	255,99 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	179.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
Grunderwerbsteuer	3,5%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	75.660,15 €
Reparaturrücklage Stichtag	08.04.2024



LAGE UND UMGEBUNG

Itzling, ein pulsierender und lebendiger Stadtteil im Herzen von Salzburg, begrüßt seine Bewohner und Besucher mit offenen Armen. Gelegen im Norden der Stadt, bietet Itzling eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und grünen Oasen. Die malerischen Straßen sind gesäumt von charmanten Gebäuden, in denen sich eine Vielzahl von Geschäften, Cafés und Restaurants befinden. Die lebendige Atmosphäre in Itzling ist ansteckend. Die Bewohner schätzen die Gemeinschaft und den Zusammenhalt, die hier spürbar sind. Von kunstvollen Straßenfesten bis hin zu gemütlichen Nachbarschaftstreffen - in Itzling findet jeder seinen Platz. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, was Itzling zu einem idealen Wohnort macht. Ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad, die Wege in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen sind kurz und bequem zu erreichen.



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan Grafik](#)

