



#0003001989

Stadttraum für Familien: Komfortable 5-Zimmer-Wohnung

5020 Salzburg



Kaufpreis: 595.000,00 €

Wohnfläche: 119,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Jacqueline Mörtl, MBA
Immobilientreuhänderin
Raiffeisen Immobilien Salzburg
jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at
+43 662 8886-14229





BESCHREIBUNG

Die gemütliche 5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem kleinen Mehrparteienhaus mit lediglich 7 Wohneinheiten, im beliebten Stadtteil Leopoldskron.

Die einladende und äußerst ruhig gelegene Wohnung ist besonders für Familien geeignet, da sie ausreichend Platz für ein harmonisches Familienleben bietet. Die räumliche Gestaltung schafft ein angenehmes Wohnerlebnis, welche Komfort und Behaglichkeit vereint.

Vom geräumigen Vorraum mit Garderobenbereich sind sämtliche Zimmer separat zugänglich, was eine optimale Raumnutzung und Privatsphäre gewährleisten.

Der helle und großzügige Wohnbereich, mit angrenzendem Essbereich schafft einen kommunikativen Treffpunkt für die ganze Familie. Dieser verfügt über einen Kaminanschluss, der für gemütliche Atmosphäre sorgt. Vom Wohnbereich gelangt man auf die großzügige Süd-Loggia, die zu gemütlichen Momenten im Freien einlädt.

Ebenfalls steht ein komfortables Schlafzimmer zur Verfügung, das Zugang zu einem weiteren Balkon bietet, sowie drei geräumige Schlafzimmer.

Das Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne, einer Dusche, einer Waschmaschine und einem Fenster ausgestattet. Die Toilette ist getrennt. Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

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

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 119 m ²
Loggiafläche	ca. 16 m ²
Balkonfläche	ca. 2 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	10.03.2022
Gültig bis	09.03.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	93,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,26
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	4
Loggien	1
Balkone	1

MERKMALE

Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Badezimmerfenster, Duschkabine	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
----------------------	---	-------------------	---



Keller	Kellerabteil	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
Sonderausstattung	Sauna	Lage	Ost, Süd, West
Gebiet	Wohngebiet, Stadtzentrum	Möblierung	Teilmöbliert
Sonstiges	Geeignet für WG / Wohngemeinschaft, Gartennutzung		





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	595.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	173,80 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	189,00 € inkl. USt.
Heizkosten	132,47 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	495,27 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	595.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	23.964,19 €
Reparaturrücklage Stichtag	21.08.2023



LAGE UND UMGEBUNG

Ruhig und dennoch zentral liegt diese Wohnung im 1. Stock eines Mehrparteienhauses im beliebten Salzburger Stadtteil Leopoldskron.

Durch die Nähe zur historischen Altstadt, zahlreichen wunderschönen Parks, dem Leopoldskroner Weiher sowie der Alm, gehört diese Lage zu den begehrtesten Salzburgs. Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten, sowie das Naturschutzgebiet rund um den Weiher sind bequem erreichbar. Einerseits kann die ruhige, grüne Umgebung genossen werden, andererseits auch schnell und unkompliziert das pulsierende Leben der Stadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich einige kleine Geschäfte, Restaurants, Kindergarten und Schulen. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig binnen weniger Minuten erreichbar.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

Bildung

< 500m: Alterserweiterte Kindergruppe Maxglan

< 500m: Neue Mittelschule Maxglan I

< 500m: Neue Musikmittelschule Maxglan II

< 500m: Rositten

Gaststätten

< 500m: Superfein Sommergarten

< 500m: Restaurant La Fontana

< 500m: Café Pierre Konditorei

< 500m: Cafe Madeira

Gesundheit

< 500m: Dr. Robert Ebner

< 500m: Doktor Hedwig Chuang-Quehenberger

< 500m: Dr.Med. Irene Krombholz-Reindl, Dr.Med. Martin Krombholz-Reindl

< 500m: Apotheke 'Zum heiligen Rupertus'

Kultur & Freizeit



< 500m: Freibad Leopoldskron





GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

