



#0003002190

## Großgarconniere mit Garten in Schallmoos

5020 Salzburg



Kaufpreis: 219.000,00 €

Wohnfläche: 43,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

### IHR BETREUER



Christoph Ebli  
Immobilienberater  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
christoph.ebli@immoraiffeisen.at  
+43 662 8886-14228





## BESCHREIBUNG

Diese charmante 1-Zimmer-Gartenwohnung bietet auf rund 43 m<sup>2</sup> ein gemütliches und gut durchdachtes Wohnkonzept.

Der Eingangsbereich überzeugt mit reichlich Stauraum und Platz für eine Garderobe. Der helle Wohn-Schlafraum ist optimal gestaltet und gewährt direkten Zugang zum eigenen Garten. Die Küche ist separat und der angrenzende Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln, auch der Bahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar.

Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz gehören zur Wohnung.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 2002
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 43 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 22 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 39 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	28.05.2021
Gültig bis	27.05.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	34,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,60
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	1
Bäder	1
Terrassen	1

### MERKMALE

Sanitäreinrichtungen	Badewanne	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
Räume und Flächen	Abstellraum	Keller	Kellerabteil
Lage	Süd-Westen		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	219.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	160,64 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	60,00 € inkl. USt.
Heizkosten	21,83 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	9,02 € inkl. 10% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	251,49 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	219.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	49.187,72 €
Reparaturrücklage Stichtag	21.12.2023



## LAGE UND UMGEBUNG

Die charmante 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoß in einem gepflegten Mehrparteienhaus in Salzburg Schallmoos.

Die ausgezeichnete gute Verkehrsanbindung, wird Ihnen durch die vielen öffentlichen Verkehrsmittel in nächster Nähe garantiert. In der Nähe befinden sich zudem viele Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Ebenso ist der Autobahnanschluss Salzburg-Nord in wenigen Fahrminuten erreichbar.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

< 500m: Porsche Austria

### Verkehrsanbindung

< 500m: Hauptbahnhof

### Gaststätten

< 500m: Fuxn Salzburger Volkswirtschaft

### Einkauf

< 500m: Forum 1

### Bildung

< 500m: Wifi Salzburg



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

