



#0003002333

3- bis 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien

5023 Salzburg



Kaufpreis: 495.000,00 €

Wohnfläche: 104,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Jana Karl, BA
Konzessionierte Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Salzburg
jana.karl@immorraiffeisen.at
+43 662 8886-14221





BESCHREIBUNG

Die große Familienwohnung in Gnigl bietet eine Vielzahl an Highlights: Sie verfügt über ein großzügiges Raumkonzept, zwei Loggien und die Möglichkeit, ein drittes Schlafzimmer zu schaffen. Zusätzlich kann eine Garage und ein Freiabstellplatz erworben werden.

Im obersten Geschoss eines Mehrfamilienhauses in ruhiger Siedlungslage bietet die große Wohnung viel Potential zu einem gemütlichen Zuhause zu werden. Sie verfügt über einen großen Eingangsbereich, ein separates WC, ein großes Badezimmer mit WC, Bidet, Badewanne und Dusche, einen hellen Wohnbereich, eine Wohnküche, zwei große Schlafzimmer und einen Abstellraum. Eines der beiden Schlafzimmer kann geteilt werden um ein drittes Schlafzimmer zu schaffen. Alle Räume bieten zudem einen Zugang zu den Loggien, auf denen man ganztags die Sonne genießen kann.

Optional kann eine Einzelgarage mit vorgelagertem Freistellplatz für € 30.000,- erworben werden.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1979
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Freiplatz (optional), Garage (optional)

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 104 m ²
Loggiafläche	ca. 12 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	11.07.2023
Gültig bis	10.07.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	85,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,57
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	2

MERKMALE

Lage	Ost, Süd, West, Süd- Westen, Süd-Osten	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Wohngebiet	Zustand	Gut



Maklerservice & Bewertung

Keller

Kellerabteil

Sanitäreinrichtungen

Duschkabine

Kücheneinrichtungen

Wohnküche,
Küche/Einbauküche

Sonstiges

Geeignet für WG /
Wohngemeinschaft





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	495.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	189,48 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	139,94 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Sonstige Kosten	29,23 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	143,94 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

Warmwasser	43,10 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	545,68 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	495.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	30.656,06 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Im gemütlichen Stadtteil Gnigl genießt man die Nähe zum Stadtzentrum, gute Anbindung sowie Ruhe und die Nähe zur Natur. Die Wohnung liegt in einer Wohnsiedlung etwas abseits der Linzer Bundesstraße, die einem das Gefühl gibt, weit von dem Trubel der Stadt entfernt zu sein. Hier sind alle Einrichtungen des Täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte und Restaurants fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung an die Öffis ist ebenfalls gegeben - eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. So gelangt man innerhalb weniger Minuten in das Zentrum der Stadt Salzburg.

Für Erholung im Grünen sorgen das nahegelegene Samer Mösl sowie der Alter Bach.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

