



#0003002333

3- bis 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien

5023 Salzburg



Purchase price: 495.000,00 €

Living Area: 104,00 m²

Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	ca. 1979
Heating	Central Heating: Oil
Car Spaces	Open (optional), Garage (optional)

AREAS

Living Area	ca. 104 sqm
Loggia Area	ca. 12 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	11.07.2023
Valid until	10.07.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	85,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,57
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Loggias	2

FEATURES

Location	East, South, West, South-West, South-East	View	Mountain View
Area	Dwelling Area	Condition	Good condition



Cellar

Basement Storage
Room

Sanitation

Show

Kitchen

Open Kitchen,
Kitchenette

Other

Shared Flat





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	495.000,00 €
----------------	--------------

RUNNING COSTS

Running costs	189,48 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	139,94 € incl. VAT
--------------	--------------------

Other Costs	29,23 € incl. VAT
-------------	-------------------

Heating Costs	143,94 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

Warmwater	43,10 € incl. 10% VAT
-----------	-----------------------

TOTAL

Total Running Costs	545,68 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	495.000,00 €
-----------------	--------------

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

SIDECOSTS

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

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

FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	30.656,06 €
----------------	-------------

Reserve Deadline	31.12.2023
------------------	------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundrissplan](#)

