



#0003002346

## Klein aber fein: 2-Zimmer-Gartenwohnung

5023 Salzburg



Purchase price: 199.000,00 €

Living Area: 38,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 2

### YOUR CUSTODIAN



Jana Karl, BA  
Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Salzburg  
[jana.karl@immorraiffeisen.at](mailto:jana.karl@immorraiffeisen.at)  
+43 662 8886-14221





## DESCRIPTION

Die kompakte Wohnung befindet sich im Stadtteil Gnigl, in einer schönen und gut angebundenen Wohngegend.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Hauses und bietet ein gemütliches Zuhause für Singles und Paare. Große Pluspunkte sind die gute Raumaufteilung und viel Sonnenlicht, sowie der schöne, ca. 65 m<sup>2</sup> große eigene Garten. Die Wohnung gliedert sich in Vorraum, einem Bad mit Fenster und Dusche, einem Schlafzimmer mit Blick in den Garten und einem Wohnraum mit offener Kochnische.

Zur Wohnung gehört weiters ein eigener Carport-Stellplatz.

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



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Ground Floor Apartment
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	ca. 1974
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Carport

### AREAS

Living Area	ca. 38 sqm
Garden Area	ca. 65 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	04.05.2020
Valid until	03.05.2030
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	133,00
HWB Class	 D
fGEE Value	1,58
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Bedrooms	1
Terraces	1

### FEATURES

Area	Dwelling Area, Suburban Area	Additional rooms and areas	Drying Room, Bike Room
Cellar	Basement Storage Room	Sanitation	Show, Bathroom Window



Kitchen

Open Kitchen





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	199.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	143,01 € incl. 10% VAT
Repair Costs	57,60 € incl. VAT
Other Costs	40,77 € incl. VAT
Heating Costs	129,74 € incl. 20% VAT
Warmwater	53,06 € incl. 10% VAT

### TOTAL

Total Running Costs	424,19 € incl. VAT
Total buy price	199.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

### FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	21.109,15 €
Reserve Deadline	23.04.2024



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Von Supermärkten und Restaurants über Ärzte und Apotheken bis zu einer Vielzahl an Freizeitgestaltungsmöglichkeiten ist man hier, an der Grenze von der Stadt zum Land, bestens versorgt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Öffis bringen Sie innerhalb weniger Minuten in das Zentrum der Stadt. In direkter Umgebung finden sich zudem viele Möglichkeiten für einen Spaziergang oder einen Ausflug ins Grüne - das Samer Mösl bietet beste Erholung in der Natur.

Die Erreichbarkeit weiter entfernterer Ziele ist ebenfalls gegeben: Die Autobahnauffahrt Salzburg Nord ist nur wenige Fahrminuten entfernt.



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundrissplan](#)

