



#0003002349

Freundliche 2-Zimmer-Wohnung in Itzling

5020 Salzburg



Kaufpreis: 235.000,00 €

Wohnfläche: 46,00 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Im dritten Obergeschoss eines freundlichen Mehrfamilienhauses punktet die 2-Zimmer-Wohnung durch gute Aufteilung und viel Sonnenlicht. Sie ist über ein großzügiges Stiegenhaus erreichbar und besteht aus einem Flur, einem Abstellraum, einem Bad mit Wanne, einem große Wohnraum und einer angrenzenden Küche. Vom Wohnraum gelangt man auf die südlich ausgerichtete Loggia, die einen wunderschönen Ausblick auf Salzburgs Berglandschaft bietet. Aufgrund ihres durchdachten Grundrisses und der sonnigen Ausrichtung bietet die Wohnung beste Voraussetzungen für ein gemütliches Eigenheim.

Zur Wohnung zugehörig ist ein Kellerabteil und eine Parkkarte, die die Zufahrt zum allgemeinen Parkplatz der Hausgemeinschaft gewährt. Eine Waschküche, ein Trockenraum und ein Fahrradraum auf Allgemeinfläche können ebenfalls genutzt werden.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1961
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	46,00 m ²
Loggiafläche	ca. 5 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	18.12.2019
Gültig bis	17.12.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	41,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,98
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Schlafzimmer	1
Loggien	1

MERKMALE

Lage	Süd-Osten	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Räume und Flächen	Abstellraum, Fahrradraum, Wasch/Trockenraum	Fußboden	Parkett



Keller

Kellerabteil

Sanitäreinrichtungen

Badewanne

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	235.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	123,76 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	55,98 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Sonstige Kosten	39,89 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	49,33 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	268,96 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	235.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	104.444,68 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	17.04.2024
----------------------------	------------

WEITERE KOSTEN

Darlehensrückzahlung (Monatlich)	55,70 € inkl. USt.
-------------------------------------	--------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Itzling ist als einer der nördlichsten Stadtteile Salzburgs geprägt durch gute Anbindung, gemütliche Wohngegenden und die Nähe zu den Umlandgemeinden. Die Wohnung liegt in einer Siedlung mit mehreren Mehrparteienhäusern, umgeben von gepflegten Grünflächen. In nächster Nähe befinden sich eine Raiffeisenbank, eine Apotheke sowie mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Ärzte - beispielsweise im neu errichteten Nahversorgungszentrum.

Fußläufig erreichbar ist weiters der Salzburger Hauptbahnhof, der neben bester Verkehrsanbindung ebenfalls einiges an Einkaufsmöglichkeiten bietet. Für Naherholung sorgen die Wege entlang der Salzach, sowie Freizeiteinrichtungen wie die Kletterhalle oder Fitnessstudios. Die Autobahnauffahrt Salzburg Nord sowie eine Anbindung an die Salzburger Lokalbahn Richtung Lamprechtshausen und Ostermiething sind ebenfalls nicht weit entfernt.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

