



#0003002440

## Eck-Reihenhaus mit Doppelcarport in Lieferung

5020 Salzburg



Kaufpreis: 795.000,00 €

Wohnfläche: 90,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





## BESCHREIBUNG

Dieses Eckreihenhaus mit Garten bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen: Zwei Carport Abstellplätze, ein ausbaufähiges Dachgeschoss, helle Räume und eine ruhige Terrasse sowie einen gemütlichen Balkon.

Das Baujahr dieses Schmuckstücks ist 2004. Es besticht durch seinen einladenden Eingangsbereich mit Diele und Tages-WC. Die Küche ist bereits mit Geräten ausgestattet und bietet genügend Platz für einen Ess-Tisch. Das Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und ist das Herzstück des Erdgeschosses. Vom Wohnzimmer kommt man auf die Terrasse und den idyllischen Garten. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Diese bieten genügend Raum für die ganze Familie. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und verfügt über zwei Fenster. Das Haus ist voll unterkellert. Der gesamte Keller ist hochwertig verfliest. Eine Hauswirtschaftsraum und Stauraum sind hier gegeben.

Die Lage in Lieferung könnte nicht besser sein: Ursprünglich ein Fischerdorf, ist dieser Stadtteil heute ruhig und beschaulich. Dennoch sind Sie hervorragend an die Infrastruktur angebunden. In dieser familienfreundlichen Gegend finden Sie Schulen und Kindergarten fußläufig erreichbar sowie Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

Wir weisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Reihenhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 2004
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Carport

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	10.06.2024
Gültig bis	09.06.2034
HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a)	71,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,40
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	4
Bäder	1
Toiletten	1



**Maklerservice & Bewertung**

Schlafzimmer	3	<b>FLÄCHEN</b>	
Terrassen	1	Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Balkone	1	Gesamtfläche	ca. 187 m <sup>2</sup>
		Grundfläche	ca. 152 m <sup>2</sup>
		Balkonfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Terrassenfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>

- Garten
- Terrasse
- Balkon
- 2 Carport Abstellplätze
- ausbaubarer Dachboden
- Vollunterkellert

**MERKMALE**

Gebiet	Am Stadtrand, Wohngebiet	Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette
Zustand	Gut	Keller	Vollunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	795.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	227,86 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	227,86 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	795.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

### WEITERE KOSTEN

Kanaljahresgebühr (Monatlich)	14,70 € inkl. USt.
-------------------------------	--------------------

Gesamt Strom (Salzburg AG) (Monatlich)	122,60 € inkl. USt.
---	---------------------

Erdgas (Salzburg AG) (Monatlich)	69,54 € inkl. USt.
-------------------------------------	--------------------

Grundsteuer (Monatlich)	9,17 € inkl. USt.
-------------------------	-------------------



---

Abfallwirtschaftsgebühr  
(Monatlich)

---

11,85 € inkl. USt.

Die laufenden Kosten setzen sich zusammen aus: Kanal, Strom, Erdgas Wasser, Grundsteuer, Abfallwirtschaft und Versicherungen.



## LAGE UND UMGEBUNG

Liefering ist ein charmantes Stadtviertel im Nordwesten von Salzburg, das sich durch seine ruhige Wohnatmosphäre und gleichzeitig günstige Lage auszeichnet. Das Viertel ist von einer angenehmen Mischung aus städtischem Flair und ländlichem Charakter geprägt, was es zu einem attraktiven Wohnort für verschiedene Altersgruppen macht.

Für Familien ist Liefering ein idealer Wohnort. Es gibt mehrere Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen in der Umgebung. Auch Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sind reichlich vorhanden, darunter Spielplätze, Sportvereine und Jugendzentren.

Liefering ist ein attraktives Stadtviertel für Menschen, die eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung und umfassender Infrastruktur suchen. Die Mischung aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen macht diesen Stadtteil zu einem begehrten Wohnort in Salzburg.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss OG](#)

[Grundriss KG](#)

[Grundriss DG](#)

