



#0003002351

Über den Dächern von Salzburg - 4-Zimmer-Wohnung

5020 Salzburg



Kaufpreis: 499.000,00 €

Wohnfläche: 88,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Christoph Ebli
Immobilienberater
Raiffeisen Immobilien Salzburg
christoph.ebli@immoraiffeisen.at
+43 662 8886-14228





BESCHREIBUNG

Diese helle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus im beliebten Stadtteil Nonntal.

Der großzügige Flur ermöglicht einen separaten Zugang zu jedem Raum, was eine optimale Raumnutzung gewährleistet und ein Gefühl von Privatsphäre schafft.

Raumaufteilung: Vorraum, Bad mit Wanne, WC separat, 4 Zimmer. Die Loggia in Richtung Süd-Osten lädt zum gemütlichen Verweilen ein.

Besonders imposant sind die traumhaften Ausblicke auf die Festung Hohen Salzburg und die umliegende Berglandschaft.

Eine Garage mit elektronischem Kipptor rundet das Angebot ab.

Die Einheit ist bis 30.04.2026 befristet vermietet.

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. 1967
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 88 m ²
Loggiafläche	ca. 4 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	14.08.2020
Gültig bis	13.08.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	97,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,64
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Loggien	1

MERKMALE

Räume und Flächen	Fahrradraum, Wasch/Trockenraum	Alterskategorie	Altbau
Sanitäreinrichtungen	Badewanne		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	499.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	148,29 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	107,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Sonstige Kosten	41,08 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	195,43 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	491,80 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	499.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	gem. Notariatstarif zzgl. USt. und Barauslagen
--------------------	--

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	179.940,38 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	17.05.2024
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Der exklusive und begehrte Stadtteil Nonntal liegt südlich der linken Altstadt und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur.

Über Nonntal thront die Festung Hohen Salzburg, welche den weltberühmten Charakter der Stadt prägt. Genießen Sie die Ruhe inmitten der Stadt und die Vorzüge des vielfältigen Kultur- und Freizeitangebotes nahezu vor Ihrer Haustür.

Das Auto kann auch gerne in der Garage bleiben, denn der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt.

INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung

< 500m: Bushaltestelle

Gaststätten

< 500m: 220 Grad Nonntal

< 500m: Restaurant Gasthaus Hinterbrühl

< 500m: Lemonchilli

< 500m: Ristorante La Campania

Bildung

< 500m: Neue Mittelschule Nonntal

< 500m: Volksschule Nonntal

Gesundheit

< 500m: St. Erhard-Apotheke

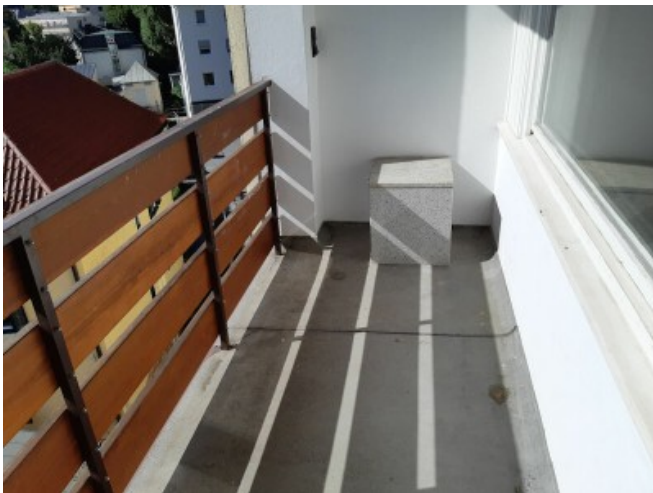
Tourismus

< 500m: Erhardkirche

< 500m: Stift Nonnberg



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissprofi](#)

