



#0003002332

Hübsche 2-Zimmer-Wohnung mit Wohlfühl-Faktor

5161 Elixhausen



Kaufpreis: 249.000,00 €
Wohnfläche: 52,00 m²
Zimmer: 2

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

In einem kleinen Wohnhaus, bestehend aus nur 4 Parteien, liegt diese Wohnung im ersten Obergeschoss und ist über das Treppenhaus erreichbar. Das gesamte Haus wurde Ende der 1990er Jahre umfassend saniert, und auch die Wohnung präsentiert sich in einem entsprechend gepflegten Zustand.

Die Wohnung besteht aus einem großen Eingangsbereich, einem separaten WC, einem Badezimmer mit Fenster, Waschtisch und Badewanne, einem großen Schlafzimmer und einem freundlichen Wohnzimmer mit angrenzender moderner Küche. Der helle Wohnraum verfügt über einen gemütlichen Schwedenofen und bietet einen Zugang auf den süd-westlich ausgerichteten Balkon mit Blick ins Grüne.

Zur Wohnung gehört ein Carport-Abstellplatz und ein Kellerraum. Ein Teil des allgemeinen Gartens hinter dem Haus kann ebenfalls genutzt werden.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1970
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	Carport

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 52 m ²
Balkonfläche	ca. 5 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	28.08.2023
Gültig bis	27.08.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	85,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,40
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage, Am Stadtrand	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette
Sonderausstattung	Offener Kamin	Zustand	Gut



Maklerservice & Bewertung

Keller

Kellerabteil

Sanitäreinrichtungen

Badewanne,
Badezimmerfenster

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche

Sonstiges

Gartennutzung



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	249.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	100,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	100,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	249.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	11.324,75 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022
----------------------------	------------

WEITERE KOSTEN

Strom und Gas (Monatlich)	116,00 € inkl. USt.
---------------------------	---------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Die schicke Eigentumswohnung befindet sich in der Gemeinde Elixhausen, nördlich der Festspielstadt Salzburg. Elixhausen zeichnet sich durch eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage aus - genau zwischen Stadt und Land. Hier sind alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar. Radwege und öffentliche Verkehrsmittel bringen Sie ganz ohne Auto bequem zu weiter entfernten Zielen. Die Autobahnauffahrt Salzburg Nord ist ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die umliegenden Gemeinden und natürlich auch die Stadt Salzburg bieten eine Vielzahl an sportlichen, entspannenden und kulturellen Freizeitangeboten. Die Lage bietet also den perfekten Mix aus urbaner Lebensqualität, Ruhe und Natur.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

Gaststätten

< 500m: Gasthaus Zur Nachbarschaft

< 1km: Gmachl

< 1km: Taverne Zum Griechen

< 1km: Andreas Neumayer

Einkauf

< 500m: Bäckerei Traintinger

Gesundheit

< 500m: Helios-Apotheke

< 500m: Präsident Doktor Reiner Brettenthaler

< 1km: Dr. Rajinder Sanger



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

