



#0003002258

## Investment: Kernsaniertes Haus mit 3 Wohneinheiten

5020 Salzburg



Kaufpreis: 2.388.000,00 €

Wohnfläche: 193,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Bei der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein 4-geschossiges Wohnhaus in Massivbauweise.

Das Gebäude wurde 2023/24 kernsaniert und entspricht dem neuesten Stand der Technik. Das Objekt wird hochwertig ausgestattet und schlüsselfertig übergeben.

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 268 m<sup>2</sup> (davon ca. 193 m<sup>2</sup> als Wohnfläche gewidmet)

Im Untergeschoss befinden sich ein Technikraum, die Abstellräume zu den beiden oberen Wohnungen und eine Souterrainwohnung.

Die Wohnungen im Hochparterre und im 1. Obergeschoss haben je eine charmante Wohn-Essküche mit Zugang zum Balkon, ein großes Schlafzimmer mit Schrankraum und östlich ausgerichtet das Kinderzimmer und ein Badezimmer mit begehbare Dusche und WC.

Die Dachgeschosswohnung besticht durch ein geräumiges Wohn-Esszimmer mit Ausrichtung nach Westen und Zugang zur großen Terrasse. Das Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer und ein Gäste-WC runden das Platzangebot in dieser Ebene ab.

Über eine moderne Treppe gelangt man in die Galerie, die zusätzlichen Stauraum und Platz für ein Office und Gästezimmer bietet.

Weiters stehen zwei PKW-Stellplätze und ein Carportstellplatz zur Verfügung.

Insgesamt fügt sich das moderne Gebäude in die umliegende Wohnsiedlung und besticht durch moderne Bauweise, hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Wohngefühl.

Luft-Wärmepumpe in Kombination mit der hauseigenen Photovoltaikanlage.

Gesamtkaufpreis netto: € 1.990.000,00 zzgl. Umsatzsteuer und Kaufnebenkosten



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Anlageimmobilie
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2023/2024
Baustatus	Im Bau
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz, Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 193 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 268 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 378 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 32 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 182 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	14.09.2022
Gültig bis	13.09.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	41,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,74
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Terrassen	2
Balkone	2

### MERKMALE

Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster	Gebiet	Wohngebiet
Fußboden	Parkett, Fliese		

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

Kaufpreis	2.388.000,00 € inkl. 20% USt.
-----------	-------------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	2.388.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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

Gesamtkaufpreis netto: € 1.990.000,00 zzgl. Umsatzsteuer und Nebenkosten



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Verkaufsobjekt befindet sich in einer ruhigen Seitengasse in Salzburg Schallmoos, und zeichnet sich durch die Nähe zur historischen Salzburger Altstadt sowie durch die gute öffentliche Verkehrsanbindung aus. Der Autobahnanschluss Salzburg/Nord ist über die Vogelweiderstraße zu erreichen. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Untergeschoss](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

[Grundriss 1. Obergeschoss](#)

[Grundriss 2. Obergeschoss](#)

[Grundriss Dachgeschoss - Galerie](#)

