



#0003002258

## Investment: Kernsaniertes Haus mit 3 Wohneinheiten

5020 Salzburg



Purchase price: 2.388.000,00 €

Living Area: 193,00 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Other Asset Property
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Asset	Yes
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2023/2024
Construction status	Under Construction
Heating	Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Open, Carport

### AREAS

Living Area	ca. 193 sqm
Usage Area	ca. 75 sqm
Total Area	ca. 268 sqm
Base Area	ca. 378 sqm
Balcony Area	ca. 14 sqm
Terrace Area	ca. 32 sqm
Garden Area	ca. 182 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	14.09.2022
Valid until	13.09.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	41,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,74
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Terraces	2
Balconies	2

### FEATURES

Sanitation	Bathroom Window	Area	Dwelling Area
Floor	Parquet, Flagstone		

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	2.388.000,00 € incl. 20% VAT
----------------	------------------------------

**TOTAL**

Total buy price	2.388.000,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss Untergeschoss](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

[Grundriss 1. Obergeschoss](#)

[Grundriss 2. Obergeschoss](#)

[Grundriss Dachgeschoss - Galerie](#)

