



#0003002403

Stadtleben pur: Elegante Dachgeschosswohnung

5020 Salzburg



Kaufpreis: 475.000,00 €

Wohnfläche: 72,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





BESCHREIBUNG

Stadtleben pur: Elegante Dachgeschosswohnung

Diese einzigartige Wohnung im 4. Obergeschoss wurde 2020 neu ausgebaut und besticht durch stilvolle Böden, hochwertige Fliesen und eine moderne Ausstattung.

Das großzügige Wohnzimmer verleiht der Wohnung Penthousecharakter. Das Schlafzimmer sowie das Kinder- oder Arbeitszimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Ruhe. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen.

Die separate Küche ist voll ausgestattet, von der Küche gelangt man auf den quadratisch geschnittenen Balkon mit Blick Richtung Maria Plain. Das Badezimmer verfügt über eine begehbare Regendusche und ein Doppelwaschbecken.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein Raum mit Blick auf die Salzburger Festung.

Die Lage in Lehen bietet eine lebhaftige Umgebung mit urbanem Flair. Bus- und Bahnanschluss befinden sich direkt vor der Haustür und der Salzachkai ist nur einen Steinwurf entfernt.

Profitieren Sie von der zentralen Stadtlage und erleben Sie das pulsierende Leben Salzburgs.

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



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

| | |
|-----------------|---------------------|
| Objektkategorie | Dachgeschosswohnung |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum |
| Baujahr | 1927 |
| Baustatus | Abgeschlossen |
| Heizung | Zentralheizung: Gas |

FLÄCHEN

| | |
|--------------|------------------------|
| Wohnfläche | ca. 72 m ² |
| Nutzfläche | ca. 99 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 105 m ² |
| Balkonfläche | 6,00 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

| | |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum | 31.01.2020 |
| Gültig bis | 30.01.2030 |
| HWB-Wert (KWh/m ² /a) | 84,00 |
| HWB Klasse |  C |
| fGEE Wert | 1,62 |
| fGEE Klasse |  C |

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 4 |
| Etagen | 2 |
| Bäder | 1 |
| Toiletten | 1 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Balkone | 1 |

MERKMALE

| | | | |
|----------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|
| Lage | Süd-Westen | Gebiet | Stadtzentrum |
| Ausblick | Ausblick in Bergrichtung | Räume und Flächen | Dachboden, Abstellraum |



Maklerservice & Bewertung

| | | | |
|----------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|
| Zustand | Gut | Erschließung | Ortsüblicherschlossen |
| Fußboden | Fliese, Parkett | Möblierung | Teilmöbliert |
| Sanitäreinrichtungen | Badewanne, Duschkabine | Kücheneinrichtungen | Küche/Einbauküche |
| Sonstiges | Gartennutzung | | |



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

| | |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 475.000,00 € inkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

LAUFENDE KOSTEN

| | |
|----------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 111,45 € inkl. 10% USt. |
|----------------|-------------------------|

| | |
|-------------------|--------------------|
| Reparaturrücklage | 64,17 € inkl. USt. |
|-------------------|--------------------|

| | |
|------------|------------------------|
| Heizkosten | 65,00 € inkl. 20% USt. |
|------------|------------------------|

GESAMTKOSTEN

| | |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 240,62 € inkl. USt. |
|-------------------|---------------------|

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 475.000,00 € inkl. USt. |
|-----------------|-------------------------|

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

NEBENKOSTEN

| | |
|--------------------|------|
| Vertragserrichtung | 1,5% |
|--------------------|------|

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

| | |
|-------------------------|-------------|
| Stand Reparaturrücklage | 15.500,00 € |
|-------------------------|-------------|

| | |
|----------------------------|------------|
| Reparaturrücklage Stichtag | 31.12.2023 |
|----------------------------|------------|

WEITERE KOSTEN

| | |
|-------------------|--------------------|
| Strom (Monatlich) | 67,86 € inkl. USt. |
|-------------------|--------------------|



LAGE UND UMGEBUNG

Die Immobilie befindet sich im Salzburger Stadtteil Lehen. Nahegelegen sind die Flüsse Salzach und Glan, beide bieten sich ausgezeichnet für lange Spaziergänge oder sportlichen Ausgleich an.

Nahezu alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie Supermarkt, Restaurant, Bäckerei, Schule, Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft und sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Paracelsus Universität und dem Landeskrankenhaus Salzburg ist ebenfalls gegeben.

Die Verkehrsanbindung an die Salzburger Stadtbusse sowie die Autobahnauffahrt Salzburg Mitte ist gegeben. Lehen ist eine der zentralsten Lagen in der Stadt Salzburg.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan Wohnung](#)

[Grundrissplan Dachgeschoss](#)

