



#0003002371

Lichtdurchflutete Garconniere mit Garage

5020 Salzburg



Kaufpreis: 169.000,00 €

Wohnfläche: 33,00 m²

Zimmer: 1

IHR BETREUER



Jacqueline Mörtl, MBA
Immobilientreuhänderin
Raiffeisen Immobilien Salzburg
jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at
+43 662 8886-14229





BESCHREIBUNG

Diese einladende Garconniere befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus in zentraler Stadtlage und ist über den Lift oder die Treppe erreichbar.

Die Wohnung besticht durch ihre praktische Raumaufteilung. Der Vorraum bietet neben dem Zugang zum Badezimmer und zum Wohnraum auch genügend Platz für eine Garderobe. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Toilette ausgestattet. Der Wohn-/Schlafbereich ist großzügig geschnitten und bietet ausreichen Platz für ein Bett und eine Schrankwand, sowie einen gemütlichen Essbereich. Die Kochnische ist direkt an die westlich ausgerichtete Loggia angeschlossen. Die großen Fenster bringen viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Zusammenfassend bietet die Garconniere eine perfekte Kombination aus Komfort und praktischer Funktionalität, in einer idealen Lage.

Das Wohnhaus wurde laufend saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung freut sich darauf mittels ein paar kosmetischen und handwerklichen Handgriffen und Wohnideen im neuen Glanz zu erstrahlen.

Im Kaufpreis inbegriffen sind eine Garage im Eigentum, sowie ein PKW-Abstellplatz.

Derzeit ist die Wohnung befristet bis 31.05.2025 vermietet. Der Mieter hat Interesse an einer Verlängerung, falls die Wohnung als Anlage gekauft wird. Eine attraktive Investitionsmöglichkeit und ein herrliches Zuhause in einem.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1970
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Garage, Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 33 m ²
Loggiafläche	ca. 4 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	03.02.2021
Gültig bis	02.02.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	54,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,40
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	1
Bäder	1
Loggien	1

MERKMALE

Lage	West	Ausblick	Aussichtslage
Gebiet	Stadtzentrum	Räume und Flächen	Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift	Erschließung	Vollerschlossen



Maklerservice & Bewertung

Fußboden

Parkett, Fliese

Möbliert

Teilmöbliert

Keller

Kellerabteil

Sanitäreinrichtungen

Badewanne

Sonstiges

Gartennutzung





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	169.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	95,72 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Reparaturrücklage	38,73 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	48,20 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

Warmwasser	5,93 € inkl. 10% USt.
------------	-----------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	188,59 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	169.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	364.546,68 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	05.04.2024
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Ruhig und dennoch zentral liegt diese Wohnung in einem Mehrparteienhaus im begehrten Salzburger Stadtteil Elisabeth-Vorstadt. Durch die Nähe zur historischen Altstadt, zahlreichen wunderschönen Parks und der Nähe zur Salzach verbindet der Stadtteil Elisabeth-Vorstadt Naherholung und Top-Infrastruktur. Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln ist groß, und auch fußläufig sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Ärzte, Busse und Bahnen, etc., sehr gut erreichbar.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

Einkauf

< 500m: Forum 1

Gaststätten

< 500m: Leo Hillinger Wineshop & Bar Salzburg

< 500m: Gasthaus Adlerhof

< 500m: Lievitamente Pizzeria

Gesundheit

< 500m: Apotheke

< 500m: DDr. Peter Schuller-Götzburg

Kultur & Freizeit

< 500m: John Reed Fitness

< 500m: Mirabellgarten

< 500m: Cineplexx Salzburg City

Tourismus

< 500m: Schloß Mirabell



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

