



#0003002437

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Aigen

5026 Salzburg



Kaufpreis: 268.000,00 €

Wohnfläche: 49,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Christoph Ebli  
Immobilienberater  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
christoph.ebli@immorraiffeisen.at  
+43 662 8886-14228





## BESCHREIBUNG

In einer ruhigen und charmanten Wohnsiedlung im beliebten Stadtteil Aigen befindet sich diese helle 2-Zimmer-Wohnung.

Über den einladenden Vorraum sind alle Räume separat zugänglich. Der Wohn-/Essbereich bietet viel Platz und lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Dieser Raum besticht durch Helligkeit und Großzügigkeit und verfügt über einen Zugang auf die südlich ausgerichtete Loggia. Angrenzend zum Wohn-Essbereich befindet sich das Schlafzimmer. Die Küche ist separat und bietet einen traumhaften Ausblick auf das angrenzende Grünland.

Nach einer Sanierung erstrahlt die Eckwohnung in neuem Glanz und lässt Sie die zentrumsnahe und dennoch ruhige Lage genießen.

Zusätzlich stehen auf Allgemeinfläche ausreichend PKW-Stellplätze, ein Kellerabteil, eine Waschküche und ein Trockenraum zur Verfügung.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1971
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 49 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 5 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	24.02.2021
Gültig bis	23.02.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	146,00
HWB Klasse	 <b>D</b>
fGEE Wert	1,89
fGEE Klasse	 <b>D</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Schlafzimmer	1
Loggien	1

### MERKMALE

Räume und Flächen	Wasch/Trockenraum	Fußboden	Parkett
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Badewanne
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		

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

Kaufpreis	268.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	111,44 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	48,63 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	20,46 € inkl. USt.
Heizkosten	165,35 € inkl. 20% USt.

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	345,88 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	268.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	90.047,37 €
Reparaturrücklage Stichtag	03.07.2024



## LAGE UND UMGEBUNG

In exklusiver Lage, ruhig und dennoch zentral befindet sich die sonnige 2-Zimmer-Wohnung im begehrten Salzburger Stadtteil Aigen.

Hier vermischt sich das ländliche Flair mit der Zentralität der Landeshauptstadt. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die historische Altstadt mit ihren vielen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sowie den atemberaubenden Sehenswürdigkeiten.

Durch die Nähe zur historischen Altstadt, zahlreichen wunderschönen Parks und dem angrenzenden Salzachkai, gehört diese Lage zu den begehrtesten Salzburgs. Naherholungs- und Einkaufsmöglichkeiten verbindet dieser Stadtteil und bietet daher hohe Lebensqualität.

Hier ist ein entspannter Spaziergang oder eine Radtour direkt von Zuhause aus möglich. In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad entlang der Salzach die Altstadt, was ein Plus dieser Wohnung darstellt. Das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln ist groß. Auch der nahe gelegene Volksgarten lädt ganzjährig zum Erholen ein.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisenbank

### Einkauf

< 500m: DM Drogeriemarkt

< 500m: Bipa

### Gesundheit

< 500m: Apotheke



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissprofi](#)

