



#0003002320

## Einladende 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia

5020 Salzburg



Kaufpreis: 348.000,00 €

Wohnfläche: 76,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Jana Karl, BA  
Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
jana.karl@immorraiffeisen.at  
+43 662 8886-14221





## BESCHREIBUNG

Im "Dorf in der Stadt", dem vielseitigen Stadtteil Liefering genießt man gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Autobahnnetz, schnelle Erreichbarkeit von Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die Nähe zu vielen Naherholungsgebieten entlang der Glan, der Saalach und der Salzach.

Die Wohnung liegt im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und zeichnet sich durch ein großzügiges Raumgefühl und gute Aufteilung aus. Der zentrale Flur wirkt aufgrund seiner Größe wie ein zusätzlicher Raum und bietet Platz für Stauraum bzw. eine Garderobe. Die Küche ist separat gleich neben dem Eingangsbereich und dem WC angeordnet. Gegenüber der Küche gelangt man in den großen Wohnbereich und weiter auf die südlich ausgerichtete Loggia. Die beiden Schlafzimmer liegen im hinteren Bereich der Wohnung - zwischen ihnen befindet sich das Badezimmer. Ein Abstellraum neben der Eingangstür rundet das Platzangebot ab.

Zur Wohnung gehört weiters ein geräumiges Kellerabteil und ein Freiabstellplatz. Ein großer Garten, eine Waschküche und ein Trockenraum können auf Allgemeinfläche von allen Bewohnern genutzt werden.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1969
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 5 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	01.10.2013
Gültig bis	28.09.2023
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	36,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,24
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1

### MERKMALE

Lage	Süd	Gebiet	Am Stadtrand
------	-----	--------	--------------



**Maklerservice & Bewertung**

Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Badewanne	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
Sonstiges	Geeignet für WG / Wohngemeinschaft		





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	348.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	172,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	94,04 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	5,00 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	-----------------------

Heizkosten	58,84 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	329,88 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	348.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	228.711,05 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Im "Dorf in der Stadt", dem vielseitigen Stadtteil Liefering, genießt man gute Anbindung, ländliche Atmosphäre und ausgezeichnete Infrastruktur. Die Wohnung liegt nahe an der Autobahnauffahrt Salzburg Mitte, und ist ebenso gut an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden. Diverse Supermärkte, Restaurants, Geschäfte und eine Apotheke sind fußläufig erreichbar. Mit dem Rad ist man innerhalb weniger Minuten im Naherholungsgebiet an der Salzach, der Saalach und den Salzachseen, beziehungsweise im Europark.



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

