



#0003002384

## Möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Charme

5020 Salzburg



Kaufpreis: 198.000,00 €  
Wohnfläche: 46,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Die charmante 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage zeichnet sich durch gute Raumaufteilung und ein gemütliches Flair aus. Sie befindet sich im fünften Liftstock eines Mehrfamilienhauses. Der Flur bietet genug Platz für eine Garderobe und erschließt alle Räume. Das große Schlafzimmer bietet einen schönen Ausblick in Richtung Gaisberg und befindet sich gleich rechts neben dem Eingang.

Gleich angrenzend gelangt man in die Wohnküche, die mit einer hochwertigen Tischlerküche, neuwertigen Geräten und einer kleinen Essecke ausgestattet ist. Auch hier genießt man einen schönen Ausblick in Bergrichtung. Das kleine Badezimmer mit WC, Waschbecken und Badewanne befindet sich im Zentrum der Wohnung. Nebenan gelangt man in den Wohnraum mit westlicher Ausrichtung.

Zur Wohnung gehören ein geräumiges Kellerabteil sowie ein Dachbodenabteil, welche viel Stauraum bieten. Der Keller des Hauses wurde kürzlich saniert und bietet weiters einen großen Fahrradabstellraum auf Allgemeinfläche.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1956
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 46 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	04.09.2018
Gültig bis	03.09.2028
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	124,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,87
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Schlafzimmer	1

### MERKMALE

Lage	West, Ost	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Räume und Flächen	Dachboden, Fahrradraum	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift, Seniorenrecht
Möblierung	Vollmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Badewanne	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	198.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	159,49 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	91,80 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	128,39 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	379,68 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	198.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	139.977,84 €
-------------------------	--------------

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Lage der Wohnung besticht durch ausgezeichnete Infrastruktur, die Nähe zur Altstadt und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Fußläufig sind hier eine Apotheke, mehrere Supermärkte, Drogerien, Bäckereien und andere Geschäfte innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Stadtbibliothek gleich um die Ecke bietet einen zusätzlichen Mehrwert und hat sich zu einem beliebten Treffpunkt für Menschen aller Altersgruppen entwickelt.

Die Parks von Lehen sowie die Spazier- und Radwege entlang der Glan und der Salzach bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung. Die Nähe zur Altstadt, die in nur etwa 10 Minuten zu erreichen ist, gewährleistet zusätzlichen Komfort und Flexibilität. Ebenfalls innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar sind der Salzburger Flughafen sowie die Autobahnauffahrt Salzburg Mitte.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

### Einkauf

- < 500m: Interspar Lehen
- < 500m: Bäckerei Floeckner
- < 500m: Pühringer Optik
- < 500m: Dm Drogerie Markt

### Gaststätten

- < 500m: Aganigi Naganigi
- < 500m: China Restaurant Goldener Stern

### Gesundheit

- < 500m: Dr.Med. Ursula Kraft
- < 500m: Doktor Andreas-Roman Wehmeyer
- < 500m: Lehener Löwen-Apotheke



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

