



#0003002384

## Möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Charme

5020 Salzburg



Purchase price: 198.000,00 €

Living Area: 46,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 2

### YOUR CUSTODIAN



Jana Karl, BA  
Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Salzburg  
[jana.karl@immoraiffeisen.at](mailto:jana.karl@immoraiffeisen.at)  
+43 662 8886-14221





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	ca. 1956
Construction status	Finished
Heating	Self-Contained Central Heating: Gas

### AREAS

Living Area ca. 46 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	04.09.2018
Valid until	03.09.2028
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	124,00
HWB Class	 D
fGEE Value	1,87
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Bedrooms	1

### FEATURES

Location	West, East	View	Mountain View
Additional rooms and areas	Attic, Bike Room	Special configuration	Elevator, Age Appropriate
Furnished	Fully furnished	Cellar	Basement Storage Room



Sanitation

Bathtub

Kitchen

Kitchenette





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	198.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	159,49 € incl. 10% VAT
Repair Costs	91,80 € incl. VAT
Heating Costs	128,39 € incl. 20% VAT

### TOTAL

Total Running Costs	379,68 € incl. VAT
Total buy price	198.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

### FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	139.977,84 €
Reserve Deadline	31.12.2023



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Other

< 500m: Raiffeisen BANK

### Shopping

< 500m: Interspar Lehen

< 500m: Bäckerei Floeckner

< 500m: Pühringer Optik

< 500m: Dm Drogerie Markt

### Gastronomy

< 500m: Aganigi Naganigi

< 500m: China Restaurant Goldener Stern

### Health

< 500m: Dr.Med. Ursula Kraft

< 500m: Doktor Andreas-Roman Wehmeyer

< 500m: Lehener Löwen-Apotheke



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundrissplan](#)

