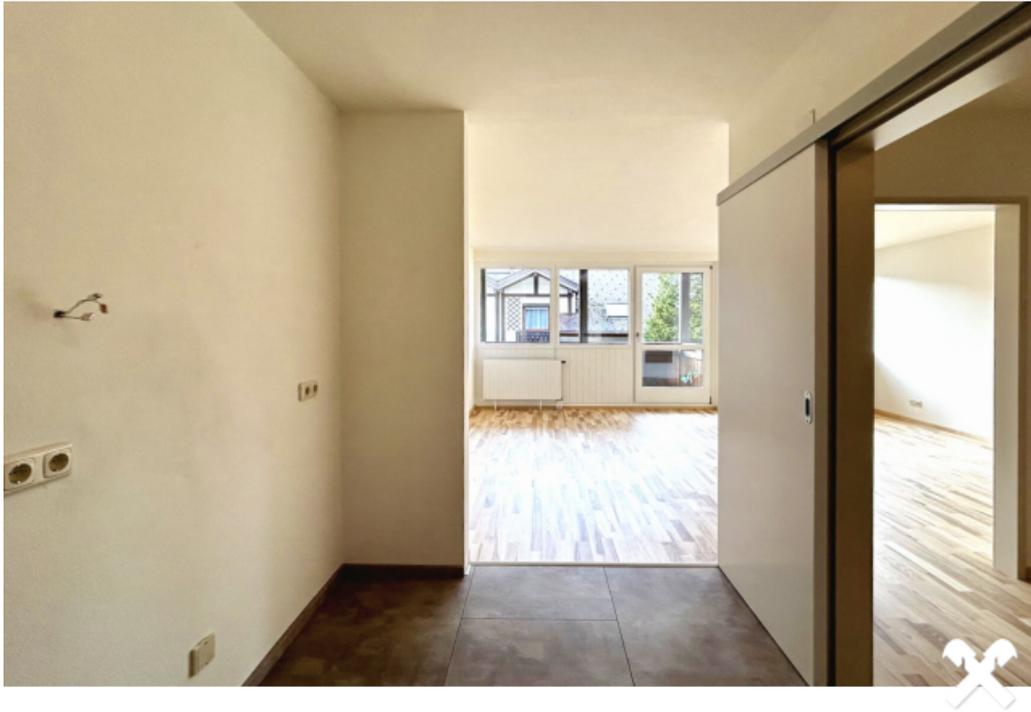




#0003002278

Elegantes Wohngefühl: 2-Zimmer-Wohnung in Aigen

5026 Salzburg



Kaufpreis: 335.000,00 €

Wohnfläche: 54,00 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



Jana Karl, BA

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

jana.karl@immoraiffeisen.at

+43 662 8886-14221





BESCHREIBUNG

Dank ihrer intelligenten Raumaufteilung, der optimalen Ost-West-Ausrichtung und der kürzlich erfolgten Modernisierung präsentiert sich diese 2-Zimmer-Wohnung als gemütliches Zuhause für Singles oder Paare. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines attraktiven Mehrfamilienhauses in begehrter Lage.

Die Wohnung besticht durch ein geräumiges Wohnzimmer mit angrenzender offener Küche und Balkon, ein Badezimmer mit WC und Badewanne, ein großzügiges Schlafzimmer sowie einen praktischen Abstellraum.

Im Jahr 2023 wurden die Elektrik und die Bodenbeläge erneuert, wodurch die Wohnung sofort bezugsfertig ist. Ein FI-Schutzschalter ist vorhanden.

Zur Wohnung gehören ein Abstellraum im Kellergeschoss des Hauses sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

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. 1985
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	06.07.2020
Gültig bis	05.07.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	50,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,45
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1



Balkone

1

FLÄCHENWohnfläche ca. 54 m²Balkonfläche ca. 5 m²**MERKMALE**

Räume und Flächen

Abstellraum,
Fahrradraum,
Wasch/Trockenraum

Zustand

Gut

Fußboden

Fliese, Parkett

Möblierung

Unmöbliert

Keller

Kellerabteil

Sanitäreinrichtungen

Badewanne

Gebiet

Wohngebiet



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	335.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	113,42 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	61,33 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	18,05 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	192,80 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	335.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	400.624,59 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.05.2024
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Die freundliche 2-Zimmer-Wohnung mit Ost-West-Ausrichtung liegt in einer sehr ruhigen Siedlung im beliebten Stadtteil Aigen. Durch die gute Lage zwischen der Salzburger Altstadt, der Salzach und dem grünen Stadtrand zählt Aigen zu den begehrtesten Stadtteilen der Landeshauptstadt.

Restaurants, Supermärkte, Ärzte und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind hier fußläufig erreichbar. Die nur wenige Meter entfernten S-Bahn- und O-Bus-Haltestellen sorgen für eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr, und die malerischen Radwege entlang der Salzach schaffen eine schnelle Verbindung in die Altstadt.

INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 500m: Zip Warenhandel

Gaststätten

< 500m: Pliemgut

< 500m: Doktorwirt

< 500m: Langenloiserhof

Gesundheit

< 500m: Dr. Martin Joachim Kundt

< 500m: Naturpark Apotheke



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

[Video 2-Zimmer-Wohnung in Aigen](#)

