



#0003002517

Helle Eck-Wohnung in zentraler Stadtlage

5020 Salzburg



Kaufpreis: 278.000,00 €

Wohnfläche: 78,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Jacqueline Mörtl, MBA

Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at

+43 662 8886-14229





BESCHREIBUNG

Diese helle 3-4-Zimmer-Eckwohnung, im 5. Stock eines gepflegten Wohnhauses, besticht durch ihren durchdachten Grundriss und die optimale Raumnutzung. Große Fenster sorgen für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre. Besonders beeindruckend ist der großzügige Wohnbereich mit Panoramablick, der Zugang zu einem nach Süden ausgerichteten Balkon mit Blick zum Untersberg bietet.

Die Wohnung bietet 3 bis 4 Zimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lassen. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster für natürliche Belüftung und eine separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum sind vorhanden.

Obwohl die Wohnung renovierungsbedürftig ist, bietet sie ein enormes Potenzial, um persönliche Wohnträume zu verwirklichen und die Räumlichkeiten nach individuellen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren.

Diese 3-4-Zimmer-Wohnung stellt eine hervorragende Gelegenheit dar, individuelle Wohnideen zu verwirklichen – mit einem durchdachten Grundriss, großzügigen Räumen und einem Balkon mit beeindruckendem Bergblick.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



| | |
|-----------------|-------------------------|
| Objektkategorie | Wohnung |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum |
| Baujahr | ca. 1968 |
| Baustatus | Abgeschlossen |
| Heizung | Fernwärme: Fernwärme |

FLÄCHEN

| | |
|--------------|-----------------------|
| Wohnfläche | ca. 78 m ² |
| Balkonfläche | ca. 6 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

| | |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum | 14.10.2022 |
| Gültig bis | 13.10.2032 |
| HWB-Wert (KWh/m ² /a) | 55,00 |
| HWB Klasse |  C |
| fGEE Wert | 1,11 |
| fGEE Klasse |  C |

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 4 |
| Bäder | 1 |
| Toiletten | 1 |
| Balkone | 1 |



MERKMALE

| | | | |
|---------|---------------------|----------------------|-------------------|
| Zustand | Sanierungsbedürftig | Sonderausstattung | Fahrstuhl / Lift |
| Keller | Kellerabteil | Sanitäreinrichtungen | Badezimmerfenster |





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

| | |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 278.000,00 € inkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

LAUFENDE KOSTEN

| | |
|----------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 200,00 € inkl. 10% USt. |
|----------------|-------------------------|

| | |
|-------------------|--------------------|
| Reparaturrücklage | 71,67 € inkl. USt. |
|-------------------|--------------------|

| | |
|-----------------|--------------------|
| Sonstige Kosten | 36,85 € inkl. USt. |
|-----------------|--------------------|

| | |
|------------|------------------------|
| Heizkosten | 41,26 € inkl. 20% USt. |
|------------|------------------------|

GESAMTKOSTEN

| | |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 349,78 € inkl. USt. |
|-------------------|---------------------|

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 278.000,00 € inkl. USt. |
|-----------------|-------------------------|

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

| | |
|-------------------------|--------------|
| Stand Reparaturrücklage | 239.936,07 € |
|-------------------------|--------------|

| | |
|----------------------------|------------|
| Reparaturrücklage Stichtag | 20.08.2024 |
|----------------------------|------------|



LAGE UND UMGEBUNG

Zentral gelegen befindet sich diese Wohnung in einem Mehrparteienhaus im Salzburger Stadtteil Lehen. Durch die Nähe zur historischen Altstadt, zahlreichen wunderschönen Parks und der Nähe zur Salzach verbindet der Stadtteil Lehen Naherholung und Top-Infrastruktur. Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln ist groß, und auch fußläufig sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Ärzte, Busse und Bahnen, etc., sehr gut erreichbar.

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

- < 500m: Lehener Löwen-Apotheke
- < 500m: Dr.Med. Emanuel Grohmann
- < 500m: Dr.Med. Friedrich Zeilner

Einkauf

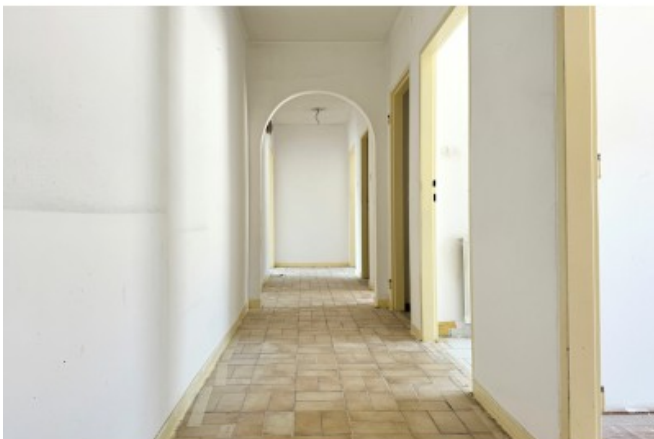
- < 500m: Bäckerei/Konditorei
- < 500m: Interspar

Gaststätten

- < 500m: Panoramabar
- < 500m: Sempre
- < 500m: Pizza Pronto



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissprofi](#)

