



#0003002229

Große 3- bis 4-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage

5020 Salzburg



Kaufpreis: 460.000,00 €

Wohnfläche: 95,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





BESCHREIBUNG

In der Fürstallergasse im beliebten Stadtteil Parsch, erwartet Sie eine großzügige und renovierte 4-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung besticht durch ihre Helligkeit und Geräumigkeit, die Ihnen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. .

Die Wohnung beeindruckt mit einem großzügigen Wohnbereich, der viel Raum für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet. Zwei Loggien laden dazu ein, die frische Luft zu genießen und den Blick über die Umgebung schweifen zu lassen. Die große Küche ist modern ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Die Schlafräume sind großzügig und ruhig. In der Wohnung sind zwei Bäder.

Zudem befindet sich die S-Bahnstation in unmittelbarer Nähe, sodass Sie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr haben. Auch die O-Bus Anbindung ist optimal gegeben.

Zusammenfassend bietet diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung ein angenehmes Wohnambiente in einer begehrten Lage.

Wir weisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler hin.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1975
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	25.07.2019
Gültig bis	24.07.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	46,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,94
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	1
Schlafzimmer	3



Maklerservice & Bewertung

Loggien

2

FLÄCHEN

Wohnfläche

ca. 95 m²

Kellerfläche

ca. 6 m²

Loggiafläche

ca. 7 m²

MERKMALE

Gebiet

Wohngebiet

Ausblick

Ausblick in
Bergrichtung

Räume und Flächen

Abstellraum,
Wasch/Trockenraum,
Fahrradraum

Zustand

Gut

Erschließung

Vollerschlossen



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	460.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	193,52 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	117,60 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Sonstige Kosten	45,72 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	93,11 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

Warmwasser	22,59 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	472,55 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	460.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
--------------------	------

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	64.318,85 €
-------------------------	-------------



Reparaturrücklage Stichtag

31.12.2023





LAGE UND UMGEBUNG

Im bergehrten Stadtteil Parsch, eingebettet zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern befindet sich diese sonnige und geräumige 4-Zimmer-Wohnung.

Hier vermischt sich das ländliche Flair mit der Zentralität der Landeshauptstadt. In nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie die historische Altstadt mit Ihren vielen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sowie den atemberaubenden Sehenswürdigkeiten. Gute Schulen, wie das Borromäum-Gymnasium, befinden sich in der Umgebung und sind bequem zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen fußläufig entfernt, sodass Sie Ihre Einkäufe schnell erledigen können.

Ein entspannter Spaziergang oder eine Radtour direkt von Zuhause aus möglich. Der nahe gelegene Preuschenpark erfreut Kinder und Erwachsene gleichermaßen, mit großzügiger Grünanlage, Wegen und Spielplatz. Spazierwege über den Kapuzinerberg führen Sie direkt in die Linzer- und Getreidegasse, die ein großes Kulturangebot, sowie viele Restaurants und Bars beherbergt und für Shoppingvergnügen sorgt.

Für Wanderer gibt es Wanderwege auf den Gaisberg oder den dahinter liegenden Nockstein. Der Arenberg und der Volksgarten sowie der Salzachkai sind per Rad schnell erreichbar.

Mit dem Auto oder Bus erreichen Sie in ca. 10 min den Autobahnanschluss und den Hauptbahnhof. Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt neben der Wohnanlage, die S-Bahn-Station ist binnen weniger Minuten fußläufig erreichbar. Den Salzburger Mozart-Flughafen erreichen Sie in ca. 20 Minuten Fahrminuten.

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

< 500m: Doktor Michaela Salzborn

< 500m: Dr.Med. Hans Vorbach

< 500m: Dr.Med. Josef Stoiber



< 500m: Dr.Med. Christine Wintersteller

< 500m: Dr. Sorin Lenz

< 500m: Dr. Sandra Böttcher

< 500m: Diplom Tierarzt Doktor Roth Anne

< 500m: Doktor Christa Jecel

Einkauf

< 500m: Fluid Developments Schurich

< 500m: Moda Verde

< 500m: ReSensitive

Gaststätten

< 500m: Piccolo



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

