



#0003002550

4-Zimmer-Familienwohnung in Taxham

5020 Salzburg



Kaufpreis: 320.000,00 €

Wohnfläche: 79,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Jana Karl, BA

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

jana.karl@immoraiffeisen.at

+43 662 8886-14221





BESCHREIBUNG

Die gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer lebendigen Wohnsiedlung mit guter Anbindung im Stadtteil Taxham. Dank der vielen Grünflächen, Spielplätze und ruhigen Straßen ist diese Gegend besonders familienfreundlich. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Supermärkte sind fußläufig erreichbar, was den Alltag erheblich erleichtert

Die Eck-Wohnung im Hochparterre besticht durch ihre gute Raumaufteilung und die Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen, wodurch die Wohnung den ganzen Tag über sonnig ist. Beim Betreten der Wohnung wird man von einem langen Flur begrüßt, in dem sich eine Garderobe befindet. Im hinteren Teil der Wohnung liegen die zwei Kinderzimmer, sowie das Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia. Gegenüber befinden sich der Abstellraum und die separate Küche. Durch einen zweiten Flur gelang man in das WC, das Badezimmer mit Dusche und Fenster, und in das Elternschlafzimmer.

Zur Wohnung gehören ein großes Kellerabteil und ein Freiabstellplatz.

Es gibt keinen FI-Schutzschalter.

Wir weisen darauf hin, dass das Haus mit Zuhilfenahme öffentlicher Mittel erbaut wurde.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler und auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zur Verkäuferin.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1966
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 79 m ²
Loggiafläche	ca. 5 m ²

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Loggien	1

MERKMALE

Lage	West, Ost	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
Zustand	Sanierungsbedürftig	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster



Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	320.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	190,82 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	91,39 € inkl. USt.
Heizkosten	141,66 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	21,86 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	445,72 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	320.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	142.738,34 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung liegt in einer Wohnsiedlung im westlichen Stadtteil Taxham, welcher sich durch seine gute Anbindung und vielen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten auszeichnet.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben erleichtern. Die Volksschule Taxham und verschiedene Kindergärten sind zu Fuß in ca. 5-10 Minuten erreichbar, ebenso wie Supermärkte und andere Einkaufsmöglichkeiten. Der Europark beispielsweise ist nur ca. 1 km entfernt und bequem zu Fuß zu erreichen. Die Adler-Apotheke ist nur 260 m entfernt und diverse Ärzte befinden sich auch in Gehweite.

Auf ein Auto ist man hier also nicht angewiesen, da die wichtigste Infrastruktur zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar ist. In die Innenstadt kommt man bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Rad.

Sollte das Auto doch mal benötigt werden um weiter entfernte Ziele zu erreichen, ist die Autobahnauffahrt zur A1 nur 5 Fahrminuten entfernt.

Naherholung bietet die historische Altstadt Salzburgs, sowie der Klessheimer Schlosspark, der nur 10 Minuten entfernt ist.

Diese attraktive Lage in Taxham kombiniert eine ruhige Wohngegend mit bester Anbindung an die Stadt Salzburg und ein umfassendes Angebot an Freizeitmöglichkeiten, ideal für Familien und Menschen, die das Leben in einer naturnahen und gut vernetzten Umgebung schätzen.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

