



#0003002570

## Zentral wohnen: 2 Balkone, Lift & TG-Platz inklusive

5020 Salzburg



Kaufpreis: 298.000,00 €

Wohnfläche: 62,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Jana Karl, BA

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

jana.karl@immoraiffeisen.at

+43 662 8886-14221





## BESCHREIBUNG

Mit einem Fokus auf großzügigem Raumgefühl und viel Außenfläche ist diese 2-Zimmer-Wohnung in Schallmoos das perfekte Zuhause für Singles oder Paare in jedem Alter. Die Wohnung ist bequem mit dem Lift erreichbar und präsentiert sich hell und gemütlich. Highlight der Wohnung sind die zwei Balkone, die kombiniert eine Fläche von ca. 23 m<sup>2</sup> bieten und nach Süden bzw. Westen ausgerichtet sind. Jedes Zimmer der Wohnung bietet einen Zugang nach Außen, wodurch der Wohnraum besonders im Sommer nach Draußen erweitert wird. Bei einem Umbau im Jahr 2003 wurde unter anderem das Badezimmer vergrößert, welches nun eine Badewanne und eine Dusche beherbergt, sowie über ein Lichtband mit Tageslicht versorgt wird. Weiters wurde der Wohnraum offen gestaltet und mit der Küche zusammengelegt, sodass ein modernes Raumkonzept entsteht. Das Schlafzimmer bietet dank seiner Größe auch Platz für eine Home-Office-Ecke.

Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein zugeordnetes Kellerabteil.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.




## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

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

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	04.08.2022
Gültig bis	03.08.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	96,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,57
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1



Balkone

2

**FLÄCHEN**

Wohnfläche

ca. 62 m<sup>2</sup>

Balkonfläche

ca. 23 m<sup>2</sup>

**MERKMALE**

Lage

Süd-Westen

Gebiet

Wohngebiet

Räume und Flächen

Abstellraum,  
Wasch/Trockenraum,  
Fahrradraum

Sonderausstattung

Fahrstuhl / Lift,  
Seniorenrecht

Zustand

Gut

Fußboden

Parkett

Keller

Kellerabteil

Sanitäreinrichtungen

Bidet, Badewanne,  
Duschkabine

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche,  
Wohnküche



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	298.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	179,42 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	91,40 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	31,85 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	------------------------

Sonstige Kosten	30,71 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	93,96 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

Warmwasser	12,54 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	439,88 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	298.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	145.705,73 €
-------------------------	--------------



Reparaturrücklage Stichtag

31.12.2023





## LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Schallmoos, angrenzend an das Andräviertel. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die Infrastruktur und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Supermärkte sind fußläufig in weniger als 5 Minuten erreichbar. Zusätzlich gibt es in der Nähe mehrere Bäckereien, Drogerien sowie kleine, lokale Geschäfte.

In einem Umkreis von 1 bis 2 Kilometern befinden sich mehrere Arztpraxen, darunter Allgemeinmediziner sowie Fachärzte. Die nächste Apotheke ist ebenfalls in nur 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Für sportliche Aktivitäten und Erholung bietet der Stadtteil Schallmoos zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Kapuzinerberg lädt zu entspannten Spaziergängen und Wanderungen ein.

Verschiedene Fitnessstudios sowie die Boulderbar sind ebenfalls schnell erreichbar.

Kulturinteressierte können das nur 15 Minuten entfernte Salzburger Altstadtzentrum besuchen, das mit Theatern, Museen und Cafés punktet.

Die Wohnung ist weiters bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe und führen in alle Teile der Stadt. Der Hauptbahnhof selbst ist nur 5 Minuten mit dem Fahrrad oder 10 Minuten mit dem Bus entfernt. Die Autobahnauffahrt Salzburg Nord bietet Anbindung an weiter entfernte Ziele.

Schallmoos ist der ideale Wohnort für all jene, die gute Anbindung und ruhige Siedlungslage schätzen.



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

