



#0003002570

Zentral wohnen: 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen

5020 Salzburg



Purchase price: 298.000,00 €

Living Area: 62,00 m²

Rooms: 2

YOUR CUSTODIAN



Jana Karl, BA

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Salzburg

jana.karl@immoraiffeisen.at

+43 662 8886-14221





DESCRIPTION

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 m² 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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	ca. 1975
Heating	Central Heating: District Heating
Car Spaces	Underground Garage

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	04.08.2022
Valid until	03.08.2032
HWB-Value (KWh/m ² /a)	96,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,57
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1



Balconies

2

AREAS

Living Area

ca. 62 sqm

Balcony Area

ca. 23 sqm

FEATURES

Location

South-West

Area

Dwelling Area

Additional rooms and
areas

Storeroom, Drying
Room, Bike Room

Special configuration

Elevator, Age

Appropriate

Condition

Good condition

Floor

Parquet

Cellar

Basement Storage
Room

Sanitation

Bidet, Bathtub, Show

Kitchen

Kitchenette, Open
Kitchen





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	298.000,00 €
----------------	--------------

RUNNING COSTS

Running costs	179,42 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	91,40 € incl. VAT
--------------	-------------------

Running costs parking space	31,85 € incl. 20% VAT
-----------------------------	-----------------------

Other Costs	30,71 € incl. VAT
-------------	-------------------

Heating Costs	93,96 € incl. 20% VAT
---------------	-----------------------

Warmwater	12,54 € incl. 10% VAT
-----------	-----------------------

TOTAL

Total Running Costs	439,88 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	298.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	145.705,73 €
----------------	--------------



Reserve Deadline

31.12.2023



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundrissplan](#)

