



#0003002579

Klein aber fein! Garconniere in Gneis

5020 Salzburg



Kaufpreis: 159.000,00 €

Wohnfläche: 30,00 m²

Zimmer: 1

IHR BETREUER



Jacqueline Mörtl, MBA

Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at

+43 662 8886-14229





BESCHREIBUNG

Die Garconniere befindet sich in ruhiger, sonniger Lage in einem gepflegten Mehrparteienhaus im ersten Obergeschoß.

Die Wohnung besticht durch ihre praktische Raumaufteilung: Vorraum mit Abstellraum, lichtdurchfluteter Wohn-Schlafbereich mit Balkon, separate Küche und Badezimmer mit Badewanne.

Der Vorraum bietet Zugang zum Badezimmer und Wohnraum sowie Platz für eine Garderobe. Der Wohn-/Schlafbereich ist geschickt geschnitten und bietet Platz für Bett, Schrankwand und Essbereich. Eine Schlafnische dient als Rückzugsort. Die Küche hat ein Fenster für Belüftung und Tageslicht, das Badezimmer umfasst Badewanne und Toilette.

Zusammengefasst bietet die Garconniere eine Kombination aus Komfort und Funktionalität in idealer Lage.

Das Wohnhaus wurde laufend saniert. Mit ein paar handwerklichen Handgriffen kann die Wohnung im neuen Glanz erstrahlen.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1972
Heizung	Zentralheizung: Pellets

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 30 m ²
Balkonfläche	ca. 5 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	21.12.2019
Gültig bis	20.12.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	52,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,12
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	1
Bäder	1
Balkone	1

MERKMALE

Lage	Süd-Westen
------	------------



Gebiet	Wohngebiet, Stadtzentrum		
Räume und Flächen	Abstellraum, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum	Fußboden	Laminat, Fliese
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Badewanne	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	159.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	93,45 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Reparaturrücklage	33,16 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	50,39 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	177,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	159.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	233.000,00 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	25.09.2024
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Die angebotene Immobilie befindet sich im begehrten und exklusiven Stadtteil Gneis in Salzburg. Gneis ist ein ruhiger und doch zentraler Stadtteil, der ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

Nicht nur die historischen Sehenswürdigkeiten in der Umgebung bieten einen besonderen Charme, auch die atemberaubende Berglandschaft und der Blick ins Grüne machen diesen Ort zu einem wahren Paradies für Natur- und Kulturbesessene. Trotz der idyllischen Lage ist die Stadt innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Einerseits kann die ruhige grüne Umgebung genossen werden, andererseits auch schnell und unkompliziert das pulsierende Leben der Stadt.

Diese einzigartige Lage macht die Immobilie zu einer wahren Rarität und bietet ein Wohnambiente der besonderen Art.

INFRASTRUKTUR

Kultur & Freizeit

< 500m: Leopoldskroner Moos

< 500m: Schloss Leopoldskron

< 1km: Almkanal

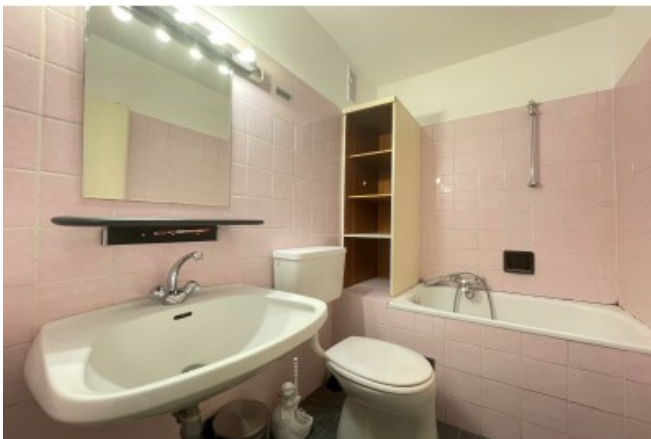
< 1km: Freibad Leopoldskron

Gaststätten

< 500m: Restaurant Brunnauer



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

