



#0003002579

## Klein aber fein! Garconniere in Gneis

5020 Salzburg



Purchase price: 159.000,00 €

Living Area: 30,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 1

### YOUR CUSTODIAN



Jacqueline Mörtl, MBA

Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Salzburg

[jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at](mailto:jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at)

+43 662 8886-14229





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	ca. 1972
Heating	Central Heating: Pellets

### AREAS

Living Area	ca. 30 sqm
Balcony Area	ca. 5 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	21.12.2019
Valid until	20.12.2029
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	52,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,12
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	1
Bathrooms	1
Balconies	1

### FEATURES

Location	South-West	Area	Dwelling Area, Center
----------	------------	------	-----------------------



**Maklerservice & Bewertung**

Additional rooms and areas	Storeroom, Drying Room, Bike Room	Floor	Laminate, Flagstone
Furnished	Partially furnished	Cellar	Basement Storage Room
Sanitation	Bathtub	Kitchen	Kitchenette



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	159.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	93,45 € incl. 10% VAT
---------------	-----------------------

Repair Costs	33,16 € incl. VAT
--------------	-------------------

Heating Costs	50,39 € incl. 20% VAT
---------------	-----------------------

### TOTAL

Total Running Costs	177,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	159.000,00 €
-----------------	--------------

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

### SIDECOSTS

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

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

### FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	233.000,00 €
----------------	--------------

Reserve Deadline	25.09.2024
------------------	------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Recreation

< 500m: Leopoldskroner Moos

< 500m: Schloss Leopoldskron

< 1km: Almkanal

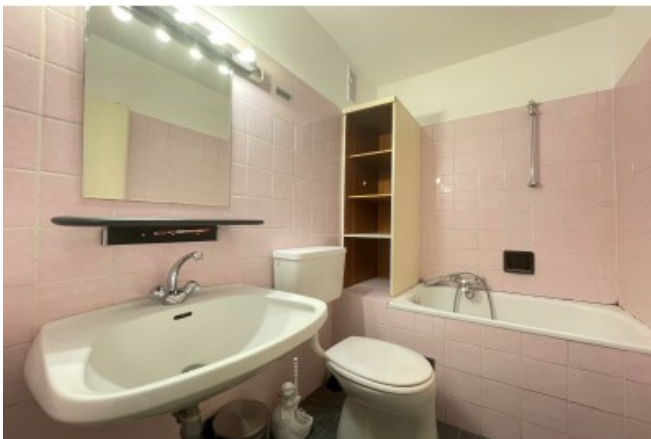
< 1km: Freibad Leopoldskron

### Gastronomy

< 500m: Restaurant Brunnauer



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundrissplan NEU](#)

