

# RENOVIERT IN BESTER LAGE NÄHE LEOPOLDSKRONER WEIHER



**Objektnummer: 6738/112**

**Eine Immobilie von D&H GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 141,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,98
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,63 €
<b>USt.:</b>	13,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Dietmann-Jucknischke**

D&H GmbH Immobilien  
Bruckerfeldweg 2  
5071 Wals

H 00436649661955



DH



DH



DH







## Objektbeschreibung

Nur ca. 100 Meter vom **Leopoldskroner Weiher** entfernt, befindet sich in einem **gepflegten 4 Parteienhaus**, diese hochwertig im **Jahr 2021 renovierte** 2,5 Zimmer Wohnung. Dabei wurden neue Fenster und Türen mit Dreifachverglasung sowie zusätzlich Rollläden und Fensterbänke von der Fa. Internorm angebracht. Ein handgehobelter geölter Eiche Langdielenboden ist verlegt worden. Die Heizung wurde mit einer Vaillant Gastherme erneuert, diese befindet sich im Keller. Die Innentüren aus Echtholz, sowie Tischlermöbel im Vorraum und der Küche, werten die Wohnung zusätzlich auf. Das helle renovierte Bad mit Fenster, besteht aus Glasdusche, Waschtisch und WC.

### Aufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- Küche-Esszimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad/WC

Zusätzlich zur Wohnung gehört ein großer **eigener Kellerraum** und **eine Garage**.

Der Kellerraum hat zwei Fenster und es würde, da sich die eigene Gastherme dort befindet, die Möglichkeit bestehen, relativ einfach eine Heizung für den Raum zu installieren.

Es bietet sich auch an diesen Raum als **Hobbyraum oder Homeoffice** etc. zu nutzen.

Der **Garten** ist direkt von der Wohnung über eine Treppe erreichbar und befindet sich im Allgemeineigentum (Parifizierung derzeit im Gespräch), wurde aber unter den 4 Parteien aufgeteilt, so dass jeder seinen eigenen Bereich hat.

**Kaufpreis Wohnung: Euro 399.000.-**

**Kaufpreis Garage: Euro 30.000.-**

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Gerne steht Ihnen Herr Andreas Dietmann für Fragen oder einer Besichtigung zur Verfügung.

*Irrtum und Änderungen vorbehalten!*

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Kooperationspartner übermittelt wurden.*

*Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://d-h.service.immo/registrieren/de) - <https://d-h.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap