

Top-Gelegenheit! 2,5-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage zu verkaufen



Objektnummer: 536/2070

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	46,00 m ²
Nutzfläche:	58,10 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	174,27 €
Heizkosten:	54,89 €
USt.:	28,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth

Diana Aigner Immobilien
Neutorstraße 19
5020 Salzburg



Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses und bietet einen traumhaften Ausblick auf die Salzburger Berge. Sie ist bequem über Lift oder Stiegenhaus erreichbar und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Zwei Loggien mit Süd- und Westausrichtung, eine neuwertige Küche sowie ein großzügiger Abstellraum ergänzen das Angebot. Die Wohnung ist bis 28.07.2028 vermietet und eignet sich deshalb auch ideal für Anleger.

Highlights & Eckdaten

- **Stockwerk:** 6. OG mit Lift
- **Ausblick:** Salzburger Berge
- **Loggien:** Süd- und Westausrichtung
- **Küche:** kürzlich erneuert, mit Fenster
- **Nebenräume:** Abstellraum im EG, Schrankraum beim Schlafzimmer
- **Parkplatz:** Schrankenanlage mit Zugangskarte
- **Heizung/Warmwasser:** Fernwärme / Boiler
- **FI-Schutzschalter:** vorhanden
- **Vermietet bis:** 28.07.2028 (Nettomiete € 750,-)
- **Betriebskosten:** ca. € 320,12/Monat inkl. Heizung und Rücklagen
- **Instandhaltungsfonds:** ca. € 72.380,57 (Stand 31.12.2024)



Kaufnebenkosten

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%
- Vertragserrichtung & Treuhandschaft: ca. 1,2% vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen & USt.

Hinweis gemäß § 5 MaklerG:

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m



Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.