

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



**Objektnummer: 536/2070**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	58,10 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	174,27 €
<b>Heizkosten:</b>	54,89 €
<b>USt.:</b>	28,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

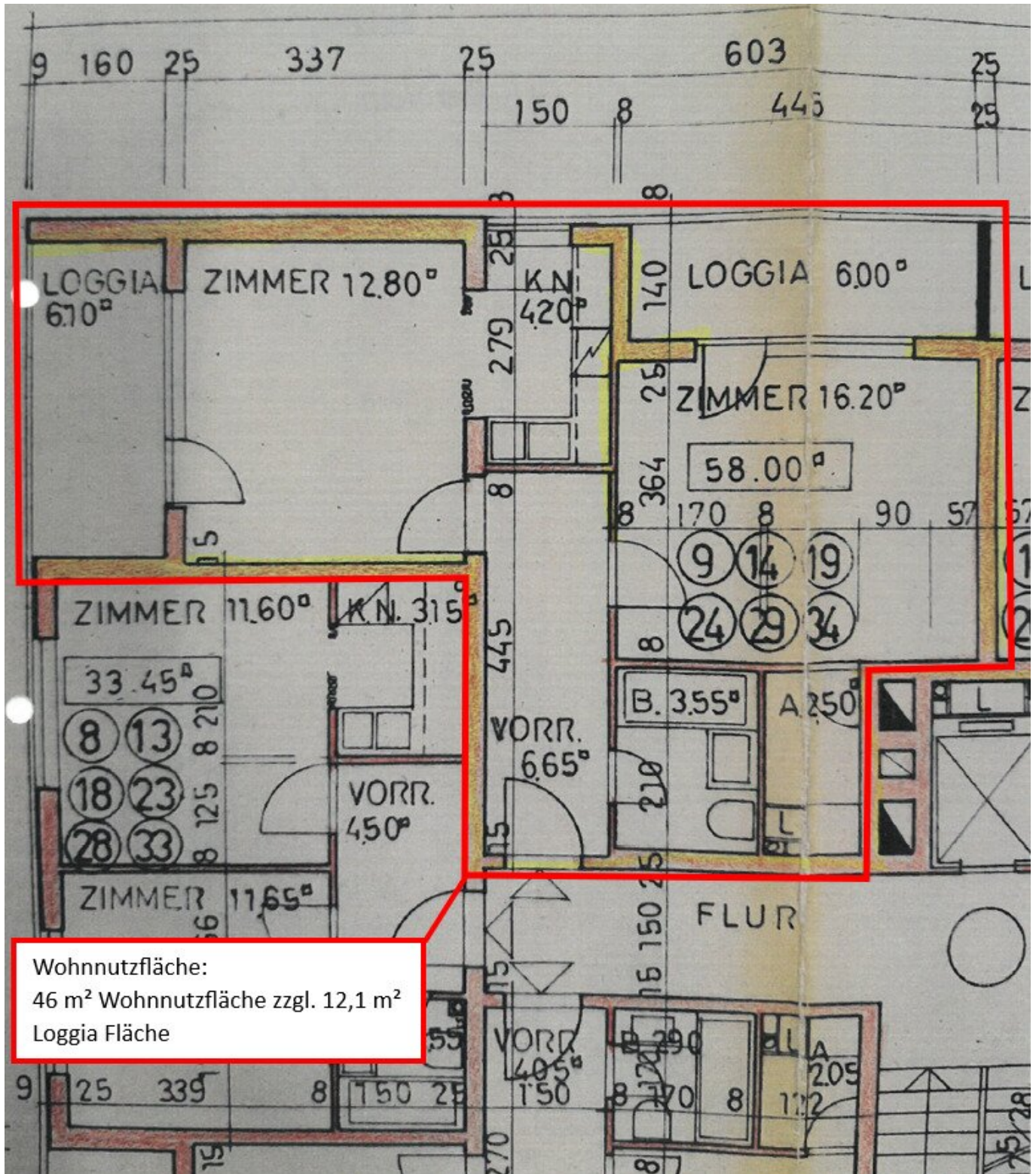


**Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth**

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.