

**Helle 3-Zimmer Wohnung mit sonnigem Balkon in  
zentraler Ruhelage Salzburgs**



**Objektnummer: 38211**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	53,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,18
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,39 €
<b>USt.:</b>	18,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mag. Marton Matura

360lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien

H +43 676 748 7498

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

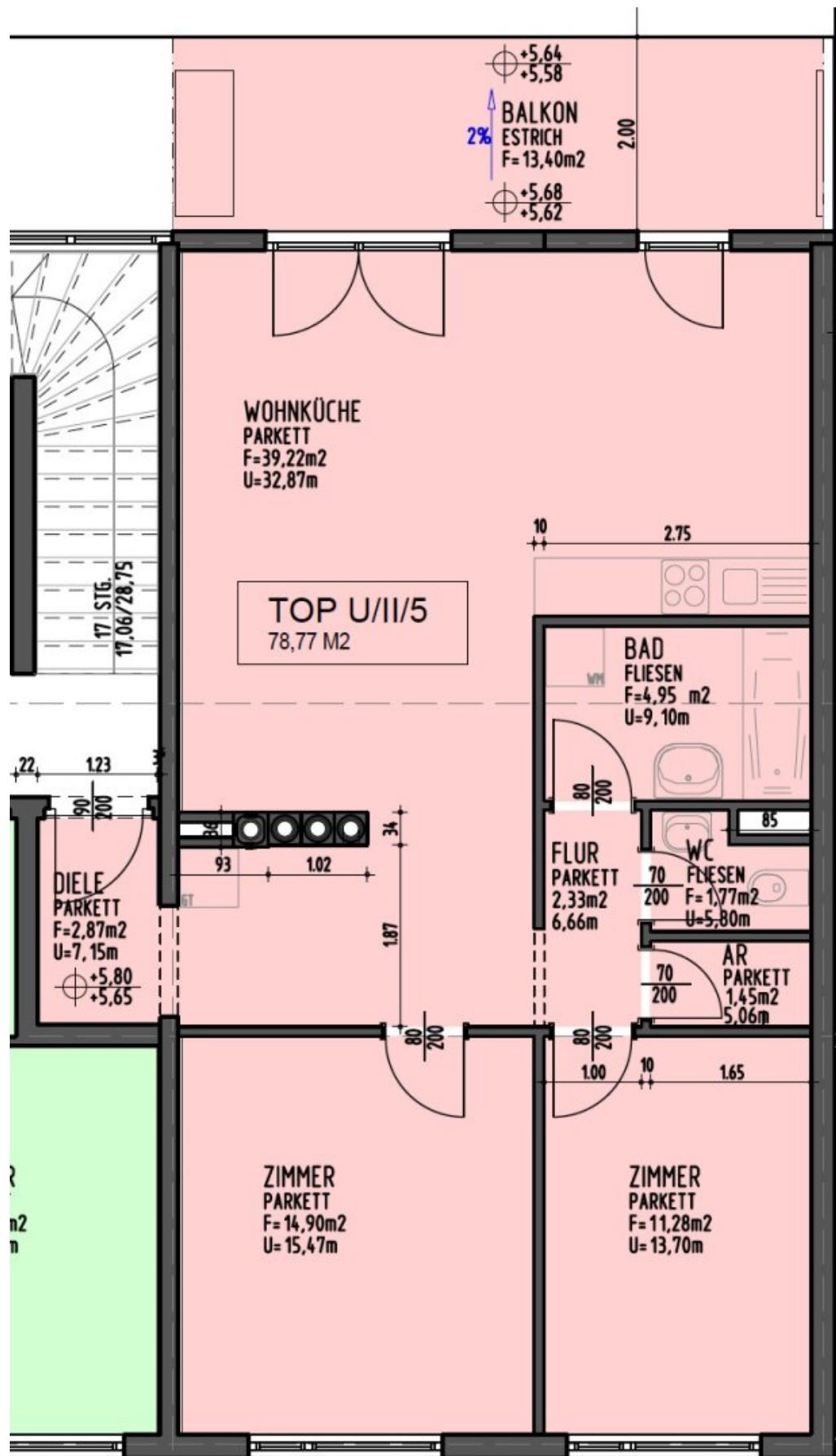












## Objektbeschreibung

Die perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer zentral aber doch sehr ruhig gelegenen Wohnhausanlage in Salzburg/Liefering (zwischen Münchner Bundesstrasse 107 und Rottweg 25). Die Wohnung ist "durchgesteckt" von Osten nach Westen, sodass sowohl Morgen-, als auch Abendsonne die Wohnung erhellen.

Sie verfügt über drei Zimmer mit einer geräumigen Wohnküche und einem sonnigen nach Westen ausgerichteten Balkon mit ca. 13m<sup>2</sup>. Auf der Ostseite liegen die 2 Schlafzimmer, die einen schönen Fernblick bieten.

Als Sonnenschutz dienen hochwertige elektrisch gesteuerte Rollläden.

Die Wohnung hat ein Bad mit Badewanne, ein separates WC und einen praktischen Abstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum und eine allgemeine Waschküche.

Auf Wunsch kann ein optionaler Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage gegen Aufpreis erworben werden.

### Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **Dr. Riess Rechtsanwälte GmbH, Zeltgasse 3-5/13, 1080 Wien** gebunden.
- Vertragserrichtungshonorar: ab 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen.
- allenfalls zzgl. 0,2 % aus Übernahme Treuhandschaft gegenüber der finanzierenden Bank

- Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises
- Pfandrechtseintragungsgebühr: bis zu 1,2% der Pfandrechtshöhe
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

*Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Der Makler erklärt, im Sinne des § 5 Maklergesetzes als **Doppelmakler tätig** zu sein. Es wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis hingewesen, das zwischen dem Abgeber und der 360lage eins GmbH besteht.*

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 <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap