

## **Preiswertes SANIERUNGSOBJEKT für Macher: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Parkplatz**



  
**SwissLife**  
Select

Preiswerte 3-Zimmer-Wohnung in  
Langwied mit baulicher Besonderheit



Ansprechpartnerin  
**Patricia Radauer**

**Objektnummer: 6013/1153**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5023 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Wohnfläche:</b>	60,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 126,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,15
<b>Kaufpreis:</b>	135.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	604,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patricia Radauer**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +43 662 880 0660



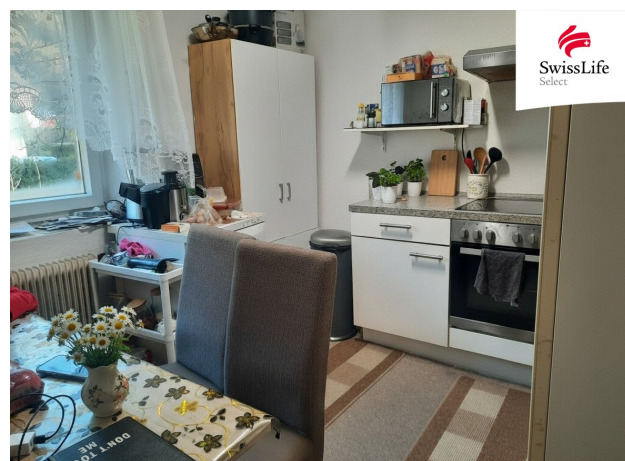
Wohnung  
Top A2  
3-Zimmer



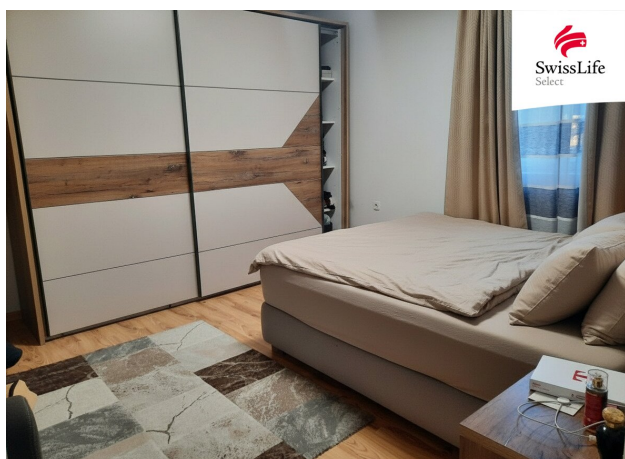
Freiflächen  
Balkon  
Kellerabteil  
1 Parkplätz



Nutzfläche ca.  
**ca. 61 m<sup>2</sup>**











  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select

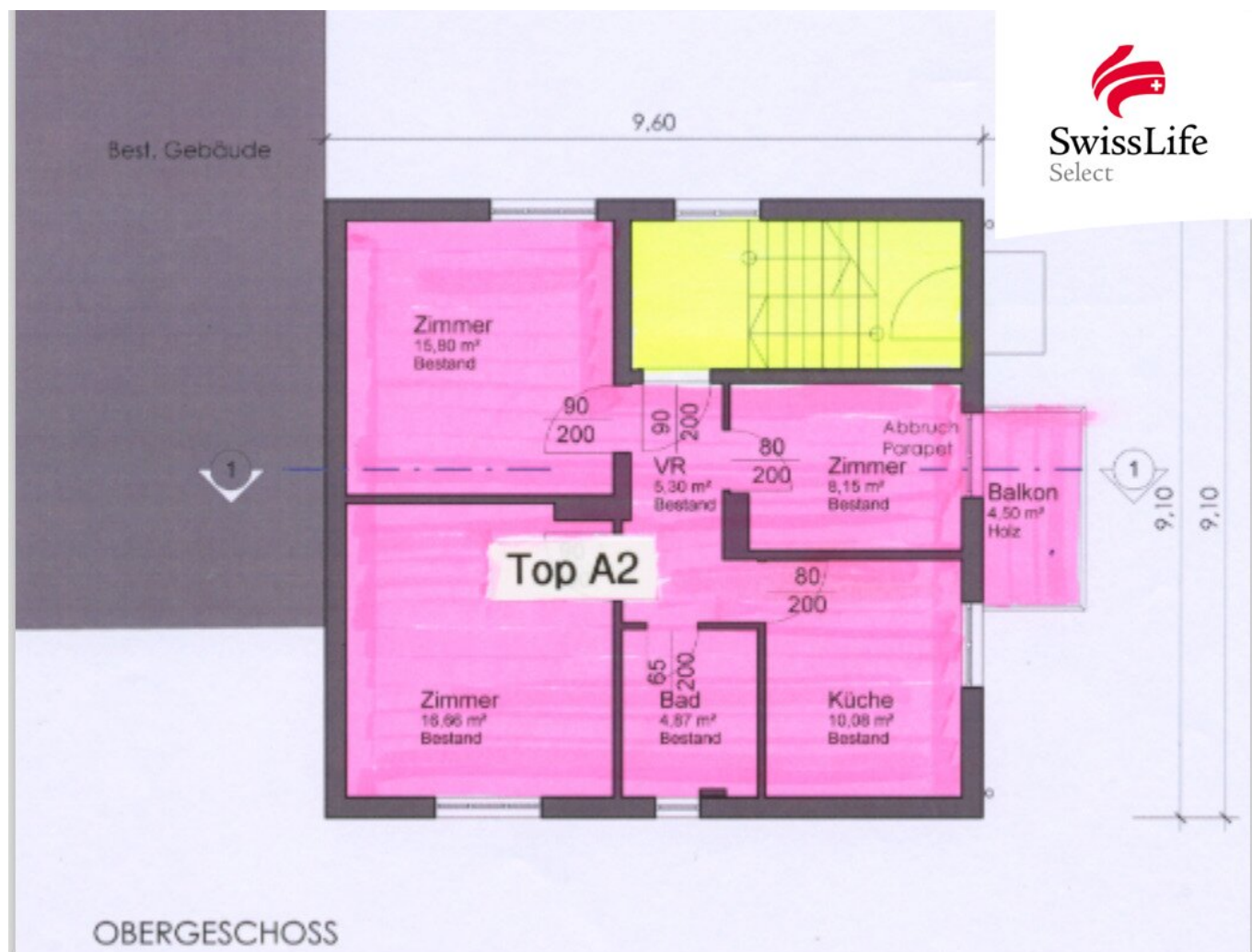


Ansprechpartnerin  
**Patricia Radauer**

patricia.radauer@swisslife-select.at  
+43 676 379 3480



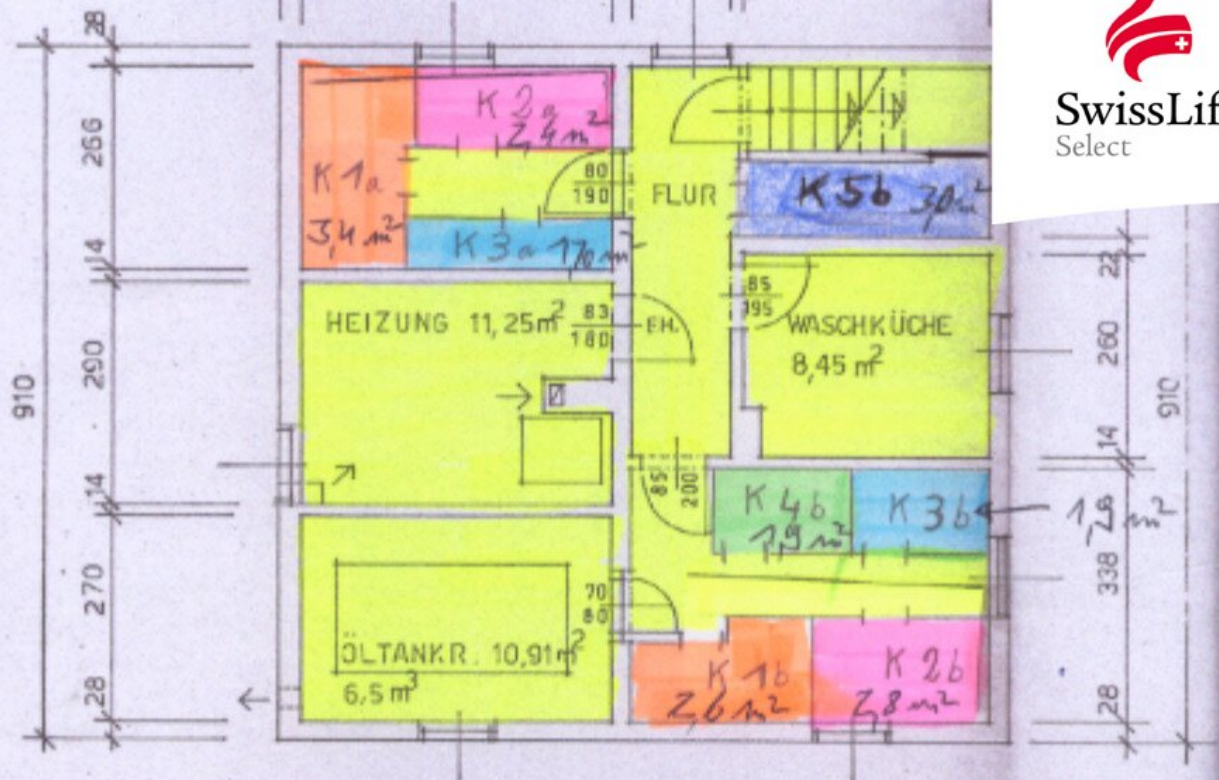
SwissLife  
Select





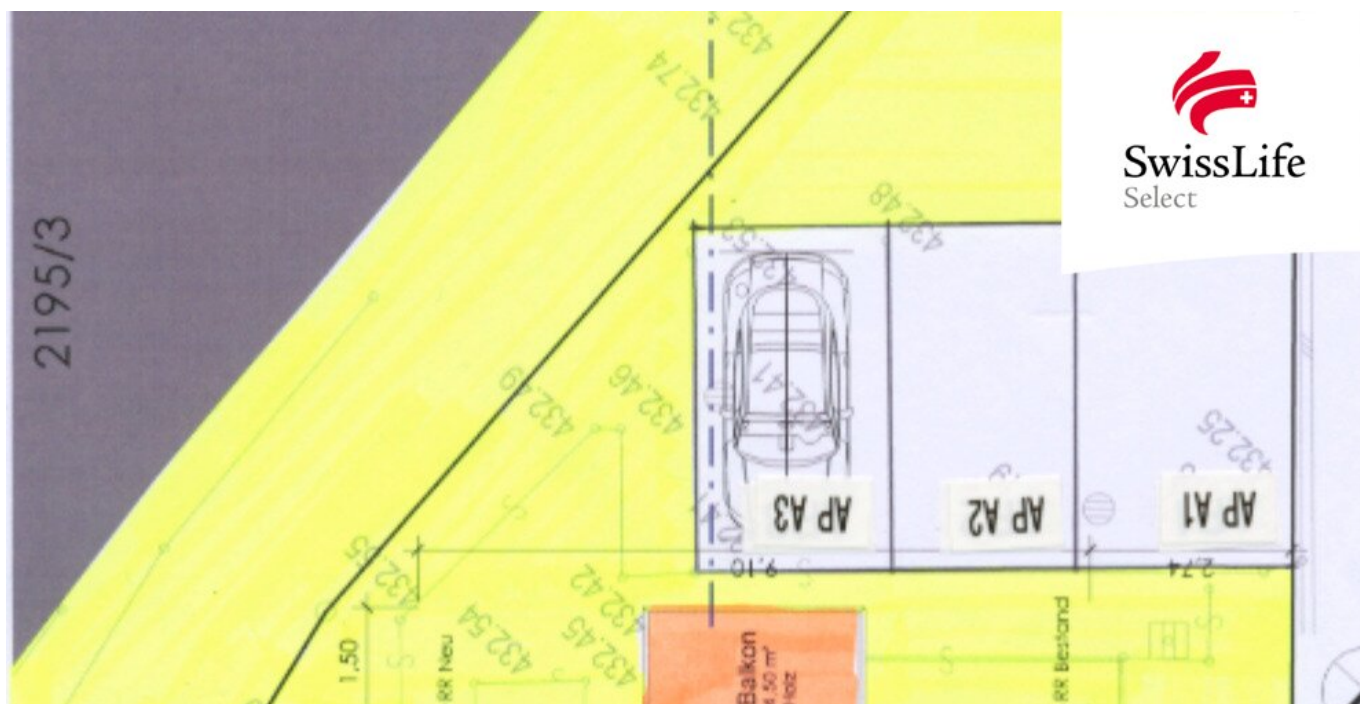


SwissLife  
Select

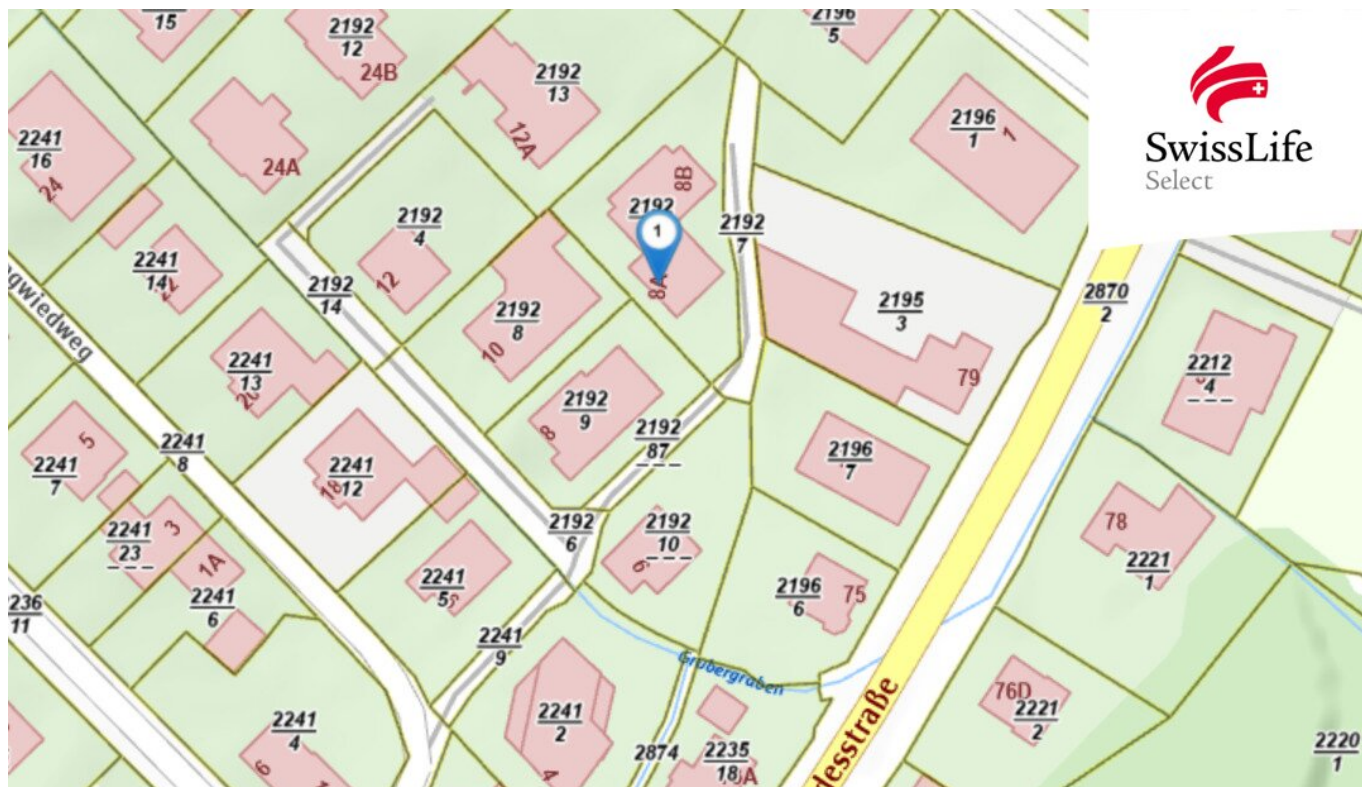


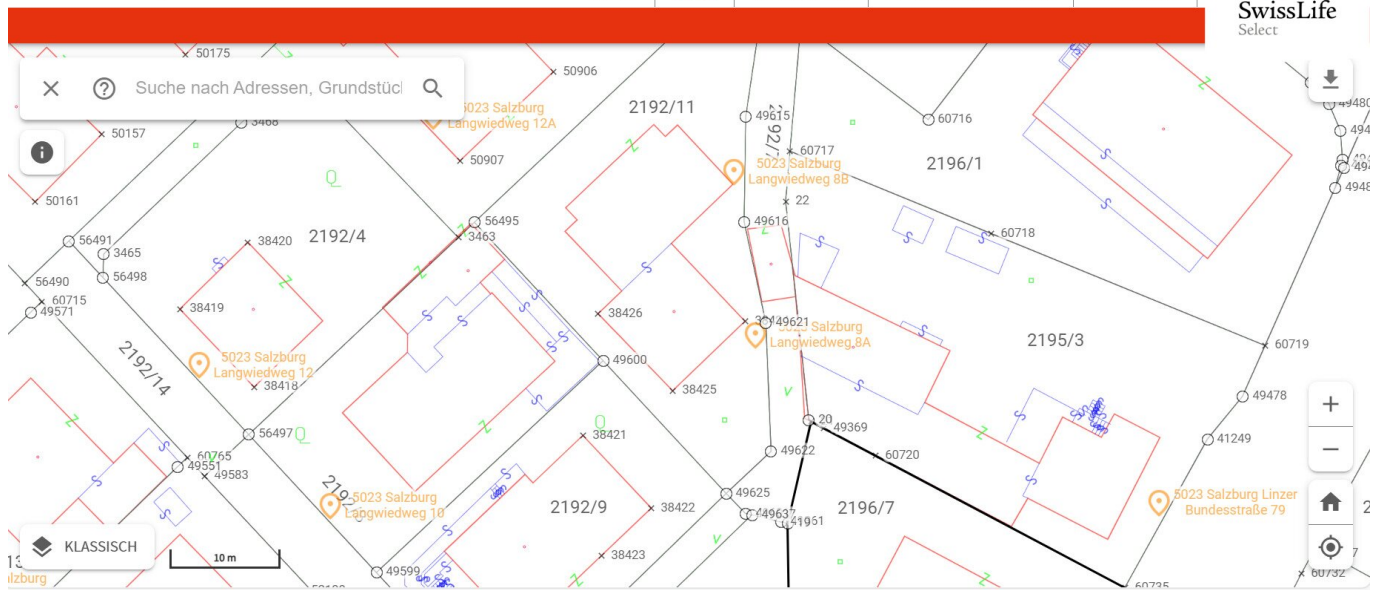


SwissLife  
Select









**Vorschreibung aus 2025 (ab 01.07.2025) (Einheit: W A2)**

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Sie verliert Ihre Gültigkeit, sobald sie durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird bzw. am Ende des Vertragsverhältnisses. **Gültig ab: 01.07.2025**



**Sehr geehrte Frau Esslmaier!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
Betriebskosten	10 %	€ 207,69
Betriebskosten Strom Haus 8a	10 %	€ 11,54
Heizkosten	20 %	€ 159,96
Rücklage	0 %	€ 70,75
Warmwasser 8a	10 %	€ 77,92
<b>Gesamt netto</b>		<b>€ 527,86</b>
+ 10% USt		€ 29,71
+ 20% USt		€ 31,99
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 589,56</b>

Wir bitten Sie, die **Zahlungen bis spätestens 5. des Monats** auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

**Bankname:** Raiffeisenbank Region Altheim eGen; **IBAN:** AT81 2402 0000 0032 2446; **BIC:** RZOOAT31030



## Vorschreibung aus 2025 (ab 01.07.2025) (Einheit: AP A2)

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Sie verliert ihre Gültigkeit, sobald sie durch geänderte Rechnung ersetzt wird bzw. am Ende des Vertragsverhältnisses. **Gültig ab: 01.07.2025**



**Sehr geehrte Frau Esslmaier!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
Betriebskosten	10 %	€ 9,56
Rücklage	0 %	€ 4,49
Gesamt netto		€ 14,05
+ 10% USt		€ 0,96
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 15,01</b>

Wir bitten Sie, die **Zahlungen bis spätestens 5. des Monats** auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

## Objektbeschreibung

**Ein attraktives Investment für Weitblickende: Günstig kaufen, gezielt sanieren und den Wert der Wohnung nachhaltig steigern - in sonniger, ruhiger Lage mit viel Entwicklungspotential.**

**Wichtiger Hinweis zur Bausubstanz: Das Haus ist nach der Errichtung 1955 abgesunken. Infolge dessen weist die Wohnung eine deutliche Schiefstellung auf. Dieser Zustand ist spürbar - beispielsweise rollt ein auf dem Boden gelegener Ball leicht. Aufgrund dieser Besonderheit wird die Wohnung zu einem entsprechend reduzierten Preis angeboten.**

Ihr Wohnhaus wurde im Jahr 1955 erbaut und besteht aus den Gebäuden Haus A und Haus B - dieses wurde 1998 angebaut. Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im ersten Obergeschoss im Haus A, in dem sich nur drei Wohneinheiten befinden.

**Top A2 - Obergeschosswohnung:** Die Wohnung im ersten Obergeschoss verfügt über eine Nutzfläche von ca. 60,86 m<sup>2</sup> und ist eine klassische 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung. Der Balkon bietet einen schönen Ausblick und ergänzt den Wohnraum ideal.

Der noch bestehende Mietvertrag mit den derzeitigen Mietern wurde bereits ordentlich gekündigt. Die aktuellen Mieter werden die Wohnung Ende März 2026 räumen. Somit steht Ihnen die Wohnung ab April 2026 bezugsfrei zur Verfügung.

Ihrer Eigentumswohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Die Wohnanlage wird von einer Hausverwaltung betreut.

Aktuell wird die Liegenschaft mit einer Ölheizung versorgt - laut Eigentümerprotokoll ist eine Umrüstung auf ein anderes Heizsystem in Diskussion.

Abgerundet wird das Angebot von einem Pkw-Stellplätzen im Außenbereich.

Der zukünftige Eigentümer erwirbt zusätzlich die **Zufahrtsstraße (Grundstücksnummer 2192/87)**, die künftig ebenfalls in Ihrem Eigentum steht und die Erreichbarkeit des Hauses sichert.

**Gerne stehen wir Ihnen persönlich zur Seite und helfen, die optimale Finanzierung für Ihr neues Zuhause zu planen - unkompliziert und individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.**

Für weitere Informationen zu **Finanzierungen** oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie mich bitte unter der Rufnummer **+43 676 379 34 80** oder per E-Mail [patricia.radauer@swisslife-select.at](mailto:patricia.radauer@swisslife-select.at)

Ich freue mich darauf, Ihnen die Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen! Patricia Radauer  
Swiss Life Select Immobilien Salzburg.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap