

**AIGEN: Modern möblierte Garconniere mit großer Loggia,  
inkl. 360 Grad Besichtigung**



**DH**

Wohnbereich

**Objektnummer: 6738/141**

**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>	1972
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	34,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,39
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,35 €
<b>Heizkosten:</b>	28,89 €
<b>USt.:</b>	16,92 €
<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



DH



DH



DH





DH



DH



# Objektbeschreibung

## Ideale Starterwohnung

Koffer packen und Einziehen lautet die Devise bei diesem Kleinod.

Die im Hochparterre befindliche Wohnung wurde komplett saniert und geschmackvoll ausgestattet. Im Vorzimmer wurde ein großer Einbauschrank mit Schiebetüre installiert. Das Badezimmer (Dusche/Waschbecken) und das separate WC (Waschbecken) sind ebenfalls über mittels Schiebetüren verschließbar. Die offene Küche verfügt über ein Fenster. Der Wohn-Essbereich mit offener Küche und integriertem Doppelbett Maßanfertigung) bilden eine gemütliche Einheit. Der überdachte Südbalkon bietet Platz zum Relaxen und ist ein Zusatzplus dieser Wohnung. Große Grünflächen wie bei diesem Wohnobjekt sind heutzutage wahrer „Luxus“ geworden. Drei 1972 im gleichen Stil erbaute Mehrfamilienhäuser in Aigen/Grenze zu Parsch stehen auf einem derart wertvollen Areal. Die parkähnlichen Freiflächen sind für die Bewohner ideal nutzbar. Schöne hohe Bäume bilden die Grenze nach Süden hin. Besonders erwähnenswert ist der ungewöhnlich große Eigentümer-Parkplatz inkl. Schranken und zusätzliche Parkplätze für Besucher. Das Gebäude selbst wurde bereits teilsaniert. Ein neues Eingangsportal inklusive Klingelanlage sorgen für einen freundlichen Eintritt in das Haus. Weiters wurden die Balkonböden erneuert, das Holz an den Balkonen und das gesamte Stiegenhaus – inkl. Geländer - weiß gestrichen. Auf Eigentümerkosten wurden bereits auch die Fenster und Balkontüre ausgetauscht. Generell befindet sich die komplette Anlage in einem sehr gepflegten Zustand, beginnend von den Freiflächen, Stiegenhaus, Kellerbereich, allgemeine Waschküche, Fahrradraum bis hin zum Müllraum.

## Raumaufteilung:

Diele – großer Einbauschrank – Tischlerarbeit

Badezimmer – barrierefreie Glasdusche, Waschbecken m. Unterverbau

WC extra m. Waschbecken

Küche möbliert samt Geräten - Anschluss für Waschmaschine vorhanden

Wohn-Ess-Schlafzimmer

Loggia

**Bei Anforderung des Exposes erhalten Sie den Link zur virtuellen 360 Grad Besichtigung**

## **Details:**

- Wohnfläche ca. 35 m<sup>2</sup> + Balkon ca. 9 m<sup>2</sup>**
- Baujahr: 1972**
- Lift**
- Kellerabteil**
- Heizung: Fernwärme**
- Fernsehen: Kabel TV**
- Energieausweis: HWB 85 kWh/a fGEE 1.39**
- Elektroprüfbericht: wird vorgelegt**
- Bezug: ab Anfang 2026 bzw. nach Vereinbarung**
- Monatliche BK-HK-Vorschreibung derzeit: € 202,00,-- inkl. Rücklagen**
- Stand der Rücklagenansparung der Hausgemeinschaft: € 110.222,60.-

**Kaufpreis inkl. Möblierung € 249.000,--**

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin ! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap