

# **Langfristige Werte schaffen - Moderne 3-Zimmer-Wohnung als attraktive Anlage | Provisionsfrei**



  
**SwissLife**  
Select

KI-bearbeitet, Darstellung

**Objektnummer: 6013/1211**

**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>	2021
<b>Nutzfläche:</b>	71,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	604.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	296,09 €

## Ihr Ansprechpartner



**Patricia Radauer**

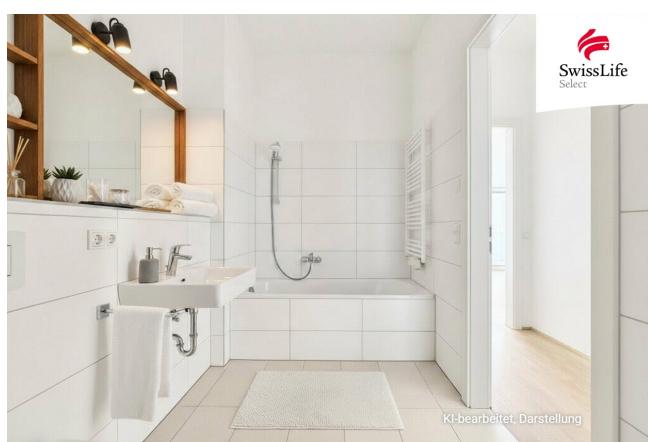
Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +43 662 880 0660  
H +43 676 379 3480

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



  
**SwissLife**  
Select



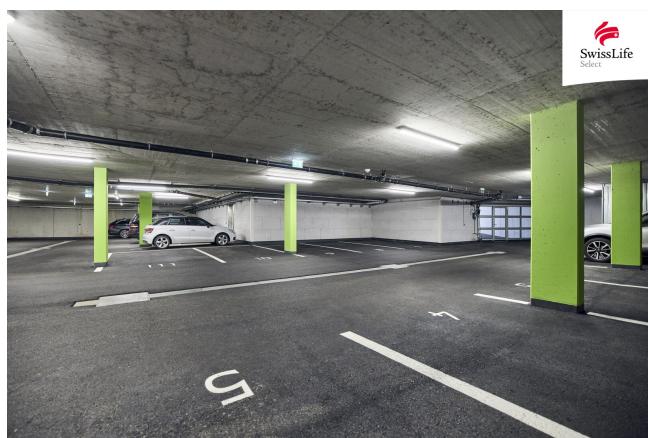
  
SwissLife  
Select

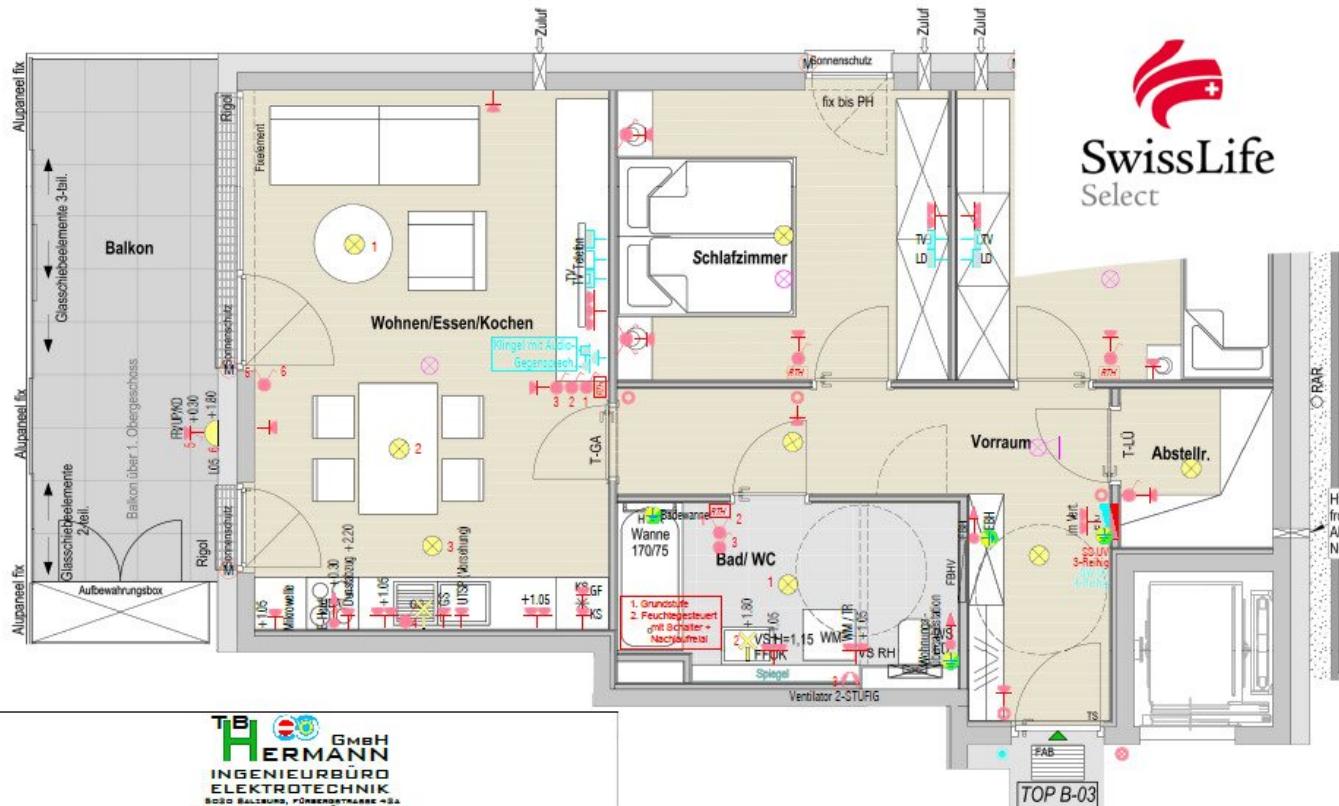


  
SwissLife  
Select



KI-bearbeitet





TB HERMANN GMBH INGENIEURBÜRO ELEKTROTECHNIK																																																									
8030 SALZBURG, FÖRDERSTRASSE 4-2A																																																									
T: 0662-641-984 E: OFFICE@TB-HERMANN.LT																																																									
<b>LEGENDE ELEKTRO</b>																																																									
<table border="1"> <tbody> <tr> <td></td><td>I. Angabe Deckenauslass</td><td></td><td>+2.20 Lüfter</td></tr> <tr> <td></td><td>I. Angabe Wandauslass</td><td></td><td>I. Angabe Motor</td></tr> <tr> <td></td><td>+1.05 Ausschalter</td><td></td><td>+1.50 Raumthermostat (I. Angabe HKLS)</td></tr> <tr> <td></td><td>+1.05 Serienenschalter</td><td></td><td>+0.30 Telefonsteckdose</td></tr> <tr> <td></td><td>+1.05 Wechselschalter</td><td></td><td>+0.30 Antennensteckdose</td></tr> <tr> <td></td><td>+1.05 Kreuzschalter</td><td></td><td>+0.30 Schwachstromsteckdose (Leerdose)</td></tr> <tr> <td></td><td>+1.05 Lichttaster</td><td></td><td>+2.20 Klingel / Gong</td></tr> <tr> <td></td><td>+1.05 Lichttaster beleuchtet</td><td></td><td>+1.05 Klingeltaster</td></tr> <tr> <td></td><td>+0.30 1-fach Steckdose</td><td></td><td>+1.40 Torsprechsanlage</td></tr> <tr> <td></td><td>+0.30 2-fach Steckdose</td><td></td><td>I. Angabe Rauchmelder / Wärmemelder</td></tr> <tr> <td></td><td>+0.30 3-fach Steckdose</td><td></td><td>I. Angabe Sirene</td></tr> <tr> <td></td><td>+0.30 Schaltbarsteckdose</td><td></td><td>I. Angabe Elektro Verteiler Schwachstrom</td></tr> <tr> <td></td><td>I. Angabe E-Direktanschluß</td><td></td><td>I. Angabe Elektro Verteiler Starkstrom</td></tr> <tr> <td></td><td>I. Angabe Dreipoliger E-Direktanschluß für Drehstrom</td><td></td><td>I. Angabe Anschluss Potentialausgleich</td></tr> </tbody> </table>			I. Angabe Deckenauslass		+2.20 Lüfter		I. Angabe Wandauslass		I. Angabe Motor		+1.05 Ausschalter		+1.50 Raumthermostat (I. Angabe HKLS)		+1.05 Serienenschalter		+0.30 Telefonsteckdose		+1.05 Wechselschalter		+0.30 Antennensteckdose		+1.05 Kreuzschalter		+0.30 Schwachstromsteckdose (Leerdose)		+1.05 Lichttaster		+2.20 Klingel / Gong		+1.05 Lichttaster beleuchtet		+1.05 Klingeltaster		+0.30 1-fach Steckdose		+1.40 Torsprechsanlage		+0.30 2-fach Steckdose		I. Angabe Rauchmelder / Wärmemelder		+0.30 3-fach Steckdose		I. Angabe Sirene		+0.30 Schaltbarsteckdose		I. Angabe Elektro Verteiler Schwachstrom		I. Angabe E-Direktanschluß		I. Angabe Elektro Verteiler Starkstrom		I. Angabe Dreipoliger E-Direktanschluß für Drehstrom		I. Angabe Anschluss Potentialausgleich
	I. Angabe Deckenauslass		+2.20 Lüfter																																																						
	I. Angabe Wandauslass		I. Angabe Motor																																																						
	+1.05 Ausschalter		+1.50 Raumthermostat (I. Angabe HKLS)																																																						
	+1.05 Serienenschalter		+0.30 Telefonsteckdose																																																						
	+1.05 Wechselschalter		+0.30 Antennensteckdose																																																						
	+1.05 Kreuzschalter		+0.30 Schwachstromsteckdose (Leerdose)																																																						
	+1.05 Lichttaster		+2.20 Klingel / Gong																																																						
	+1.05 Lichttaster beleuchtet		+1.05 Klingeltaster																																																						
	+0.30 1-fach Steckdose		+1.40 Torsprechsanlage																																																						
	+0.30 2-fach Steckdose		I. Angabe Rauchmelder / Wärmemelder																																																						
	+0.30 3-fach Steckdose		I. Angabe Sirene																																																						
	+0.30 Schaltbarsteckdose		I. Angabe Elektro Verteiler Schwachstrom																																																						
	I. Angabe E-Direktanschluß		I. Angabe Elektro Verteiler Starkstrom																																																						
	I. Angabe Dreipoliger E-Direktanschluß für Drehstrom		I. Angabe Anschluss Potentialausgleich																																																						

# TOP B (

3 Zimmer  
Wohnen/Essen  
Schlafzimmer:  
Zimmer 1:  
Vorraum:  
Abstellraum:  
Bad/WC:

Nutzfläche: 71,90 m<sup>2</sup>

Balkon inkl. Aufbewahrungsbox: 14,33 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 86,23 m<sup>2</sup>



**SwissLife**  
Select

icher,  
meine  
ing

BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE  
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG;  
GÜLTIG IST DAS NATURMASS, DIE MÖBLIERUNG IST  
VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS UND NICHT IM  
KAUFPREIS ENTHALTEN.



M 1:50

Planstand 30.09.2022

0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5 3,0 m

# Objektbeschreibung

**In bester Lage am Stadtrand erwartet Sie Ihre derzeit vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon - modern und zeitgemäß ausgestattet, ideal als sichere Investition oder als zukünftige Starterwohnung für Ihre Kinder.**

Ihr neuwertiges Wohnhaus wurde von einem renommierten Salzburger Bauträger 2021 errichtet. Sie bewohnen künftig die 3-Zimmer-Balkonwohnung Top B 3 und erreichen Ihre Etage bequem mit dem Aufzug.

Beim Betreten Ihres ca. 71,90 m<sup>2</sup> großen Eigenheims empfängt Sie ein heller Flur, von dem aus alle Räume der Wohnung begehbar sind.

Der offene Wohnbereich mit hochwertigen heimischen Parkettboden und direktem Zugang zum ca. 14,33 m<sup>2</sup> großen Sonnenbalkon bietet ein helles und komfortables Wohnambiente.

Es stehen Ihnen zwei gut geplante Schlafzimmer zur Verfügung, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltung bieten. Ein modern ausgestattetes Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum.

## Raumangebot auf einen Blick:

- Vorräum
- Offener Wohn-Essbereich
- Großzügiger Balkon
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- Modernes Badezimmer/ WC
- Abstellraum
- Kellerabteil

Beheizt wird die gesamte Wohnung über eine effiziente Fußbodenheizung, große 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Raffstores sorgen für angenehmes Licht und Privatsphäre, während die integrierte Photovoltaikanlage ein nachhaltiges und energieeffizientes Wohnen ermöglicht.

Die **Wohnung ist auf 3 Jahre befristet vermietet**. Das Mietverhältnis hat am 01.02.2025 begonnen und endet am 31.01.2028. Aktuell erzielt die Wohnung einen monatlichen Mietzins von: Für die Wohnung netto € 1.500,- + 10% USt. € 150,- + für den PKW Abstellplatz/ CP netto € 80,- / zzgl. 20% USt € 16,- = **€ 1.746,-**

Abgerundet wird das Angebot durch ein separates Kellerabteil. Ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz steht für 35.000,- Euro zum Erwerb zur Verfügung.

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 <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap