Wer wartet, zahlt mehr - Rendite heute, Eigenheim morgen | Finanzierung bei uns inklusive



Objektnummer: 6013/1222

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5023 Salzburg
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	72,25 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	644.800,00 €
Betriebskosten:	304,09 €

Provisionsangabe:

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

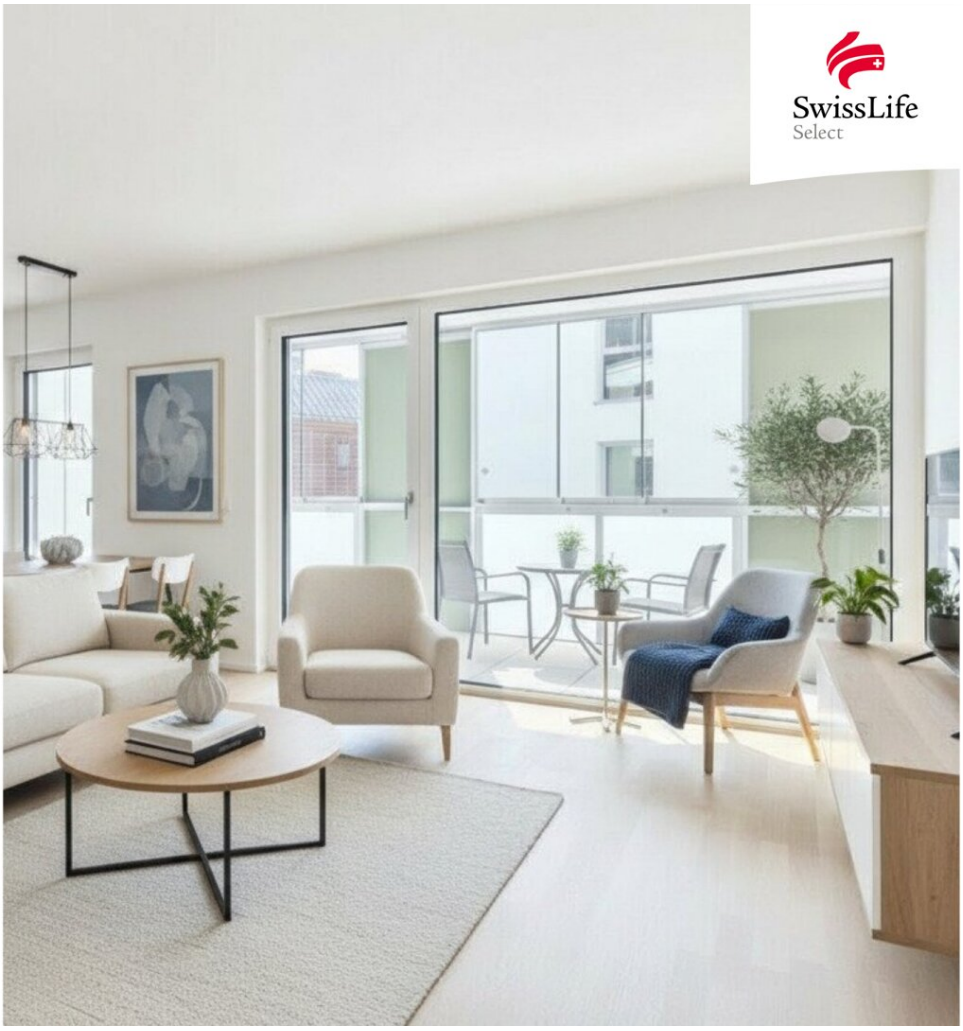
Zimmer
3

Bäder
1

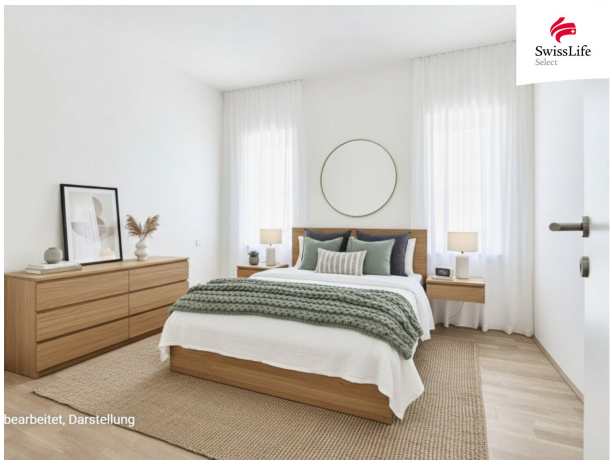
WC
1

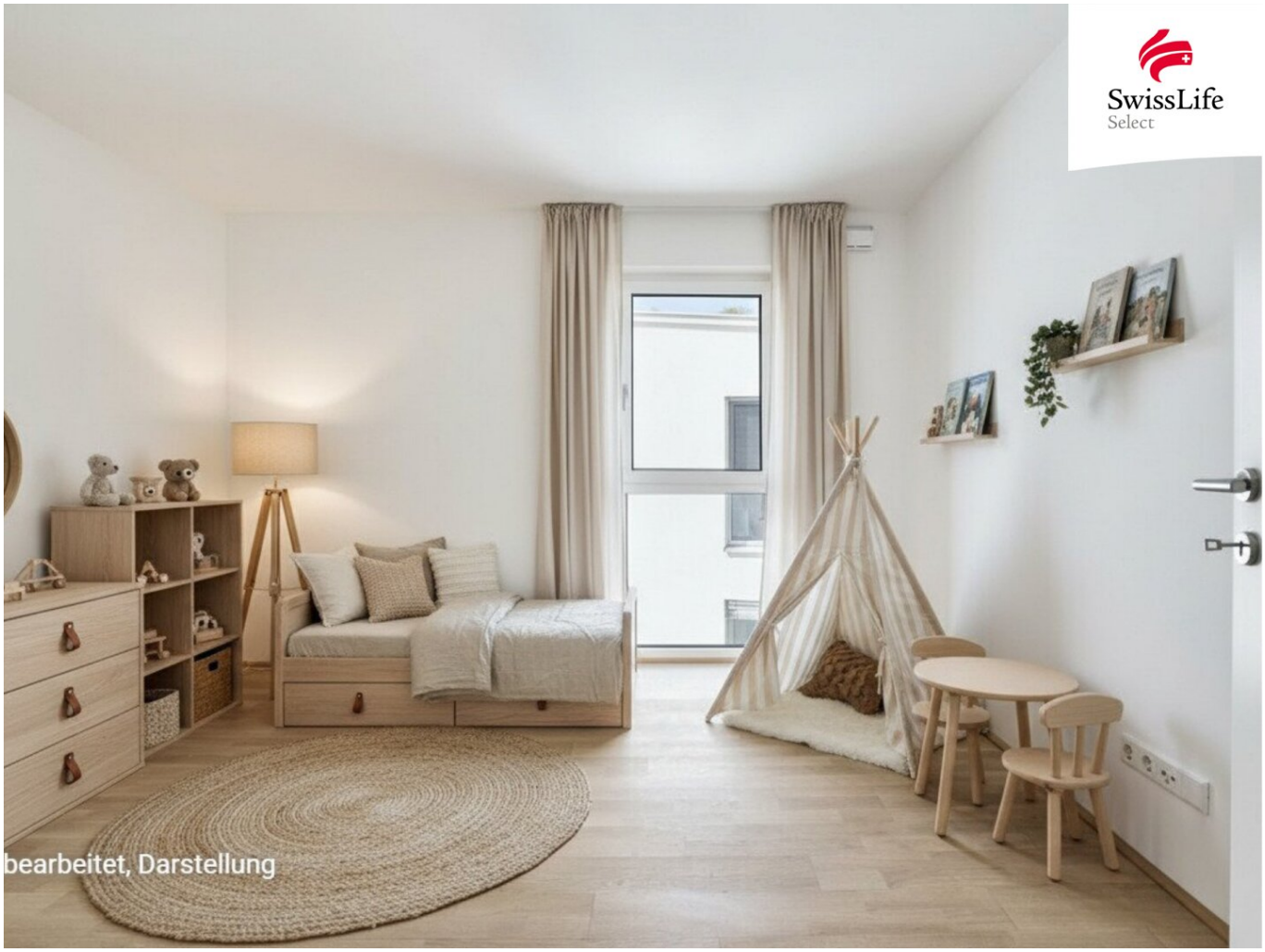
Freiflächen
14 m²

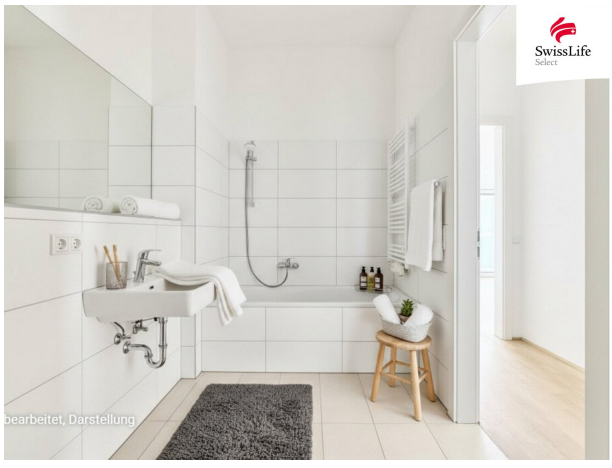
Fläche
74 m²









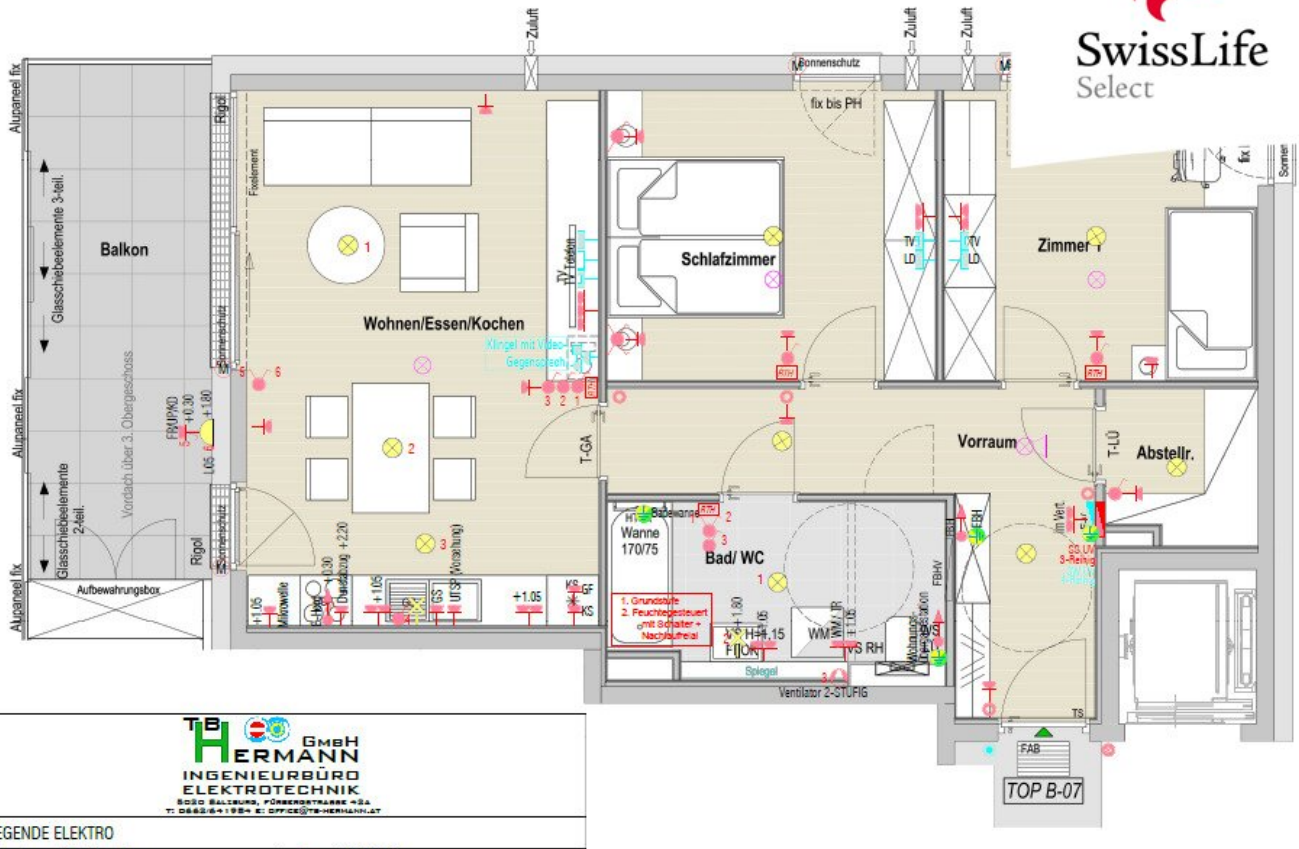






Ansprechpartnerin
Patricia Radauer

patricia.radauer@swisslife-select.at
+43 664 9419405



TB HERMANN GmbH
INGENIEURBÜRO ELEKTROTECHNIK
5020 Salzburg, Fürbergstraße 42a
T: 0662/641954 E: office@tb-hermann.at

LEGENDE ELEKTRO

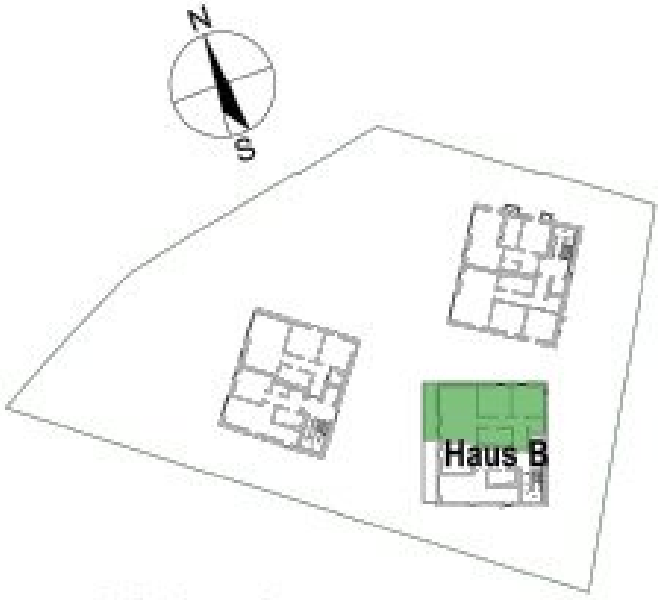
	lt. Angabe	Deckenauslass		+2.20	Lüfter
	lt. Angabe	Wandauslass		lt. Angabe	Motor
	+1.05	Ausschalter		+1.60	Raumthermostat (lt. Angabe HKLS)
	+1.05	Serienschalter	T	+0.30	Telefonsteckdose
	+1.05	Wechselschalter	TV	+0.30	Antennensteckdose
	+1.05	Kreuzschalter	LD	+0.30	Schwachstromsteckdose (Leerdose)
	+1.05	Lichttaster		+2.20	Klingel / Gong
	+1.05	Lichttaster beleuchtet		+1.05	Klingeltaster
	+0.30	1- fach Steckdose		+1.40	Torsprechanlage
	+0.30	2- fach Steckdose		lt. Angabe	Rauchmelder / Wärmemelder
	+0.30	3- fach Steckdose		lt. Angabe	Sockelsirene
	+0.30	Schaltbaresteckdose		lt. Angabe	Elektro Verteiler Schwachstrom
	lt. Angabe	E- Direktanschluß		lt. Angabe	Elektro Verteiler Starkstrom
	lt. Angabe	Dreipoliger E-Direktanschluß für Drehstrom		lt. Angabe	Anschluss Potentialausgleich

TOP B

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

Nutzfläche:	**72,25 m²**
Balkon inkl. Aufbewahrungsbox:	14,33 m²
Gesamtfläche:	86,58 m²

BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG;
GÜLTIG IST DAS NATURMASS; DIE MÖBLIERUNG IST VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS UND NICHT IM KAUFPEIS 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 7 im 3. Obergeschoss und erreichen Ihre Etage bequem mit dem Aufzug.

Beim Betreten Ihres ca. 72,25 m² 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 m² 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:

- Vorraum
- 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 01.06.2025 begonnen und endet am 31.05.2028. Aktuell erzielt die Wohnung einen monatlichen Mietzins von: Für die Wohnung netto € 1.515,- + 10% USt. € 151,50,- + für den PKW Abstellplatz/ CP netto € 80.- / zzgl. 20% USt € 16.- **= € 1.762,5,-**

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**

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