

SALZBURG-JOSEFIAU / 4-Zimmer-Balkonwohnung unweit der Salzach Ausblicke auf Gaisberg und Salzach

Die Wohnung liegt in einem der begehrtesten Salzburger Stadtteile Herrnau-Josefiau, in Sichtweite zur Salzach!
Von hier erreicht man zu Fuß in 20 Minuten, dem Fluss entlang, die Altstadt!



Salzburg-Josefiau 4-Zimmer-Balkonwohnung, wenige Schritte von der Salzach!

Großzügig, zentrumsnah, modern ausgestattet!

Absolute Ruhelage - in weniger als 20 Minuten zu Fuß in die Stadt Salzburg.

Die Wohnung liegt in einem der begehrtesten Salzburger Stadtteile Herrnau-Josefiau, in Sichtweite zur Salzach! Von hier erreicht man zu Fuß in 20 Minuten, dem Fluss entlang, die Altstadt! Die gute Infrastruktur ist ebenso hervorzuheben; die nächste Bushaltestelle ist 2 Fußminuten entfernt, das Einkaufszentrum Herrnau und die Universitäten sind leicht erreichbar. Eine sonnige, ruhige und grüne Umgebung garantiert eine sehr hohe Lebensqualität in der Stadt.

Die Wohnung selbst liegt im 2. Obergeschoss (ohne Aufzug) und ist als 4-Zimmer-Wohnung ideal aufgeteilt. Die Wohnfläche beträgt ca. 99 m² zuzüglich einem ca. 3,5 m² großen Sonnen-Balkon. Das Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon und 2 Schlafräume sind Richtung Süd/Westen ausgerichtet (hofseitig), ein weiteres Schlafzimmer, die Küche und das Bad haben einen herrlichen Ausblick auf den Gaisberg und die naheliegende Salzach (Überfuhrrsteg).

Die Wohnung wurde in den letzten Wochen mit neuen Böden ausgestattet und neu ausgemalen; das Bad und WC wurde vor rd. 10 Jahren neu ausgestattet, der Balkon wurde in den letzten Jahren erneuert. So erstrahlt diese schöne 4-Zimmer-Wohnung wieder wie neu! Das Wohnhaus wurde 1968 errichtet, in den letzten Jahren wurde laufend erneuert und viel investiert. So wurden u.a. bereits die Fenster getauscht, die Elektrik erneuert und die Fassade isoliert.



€ 485.000
Kaufpreis



99 m²
Wohnfläche



3,5 m²
Balkon



3
Schlafzimmer

Wohnungsaufteilung	<ul style="list-style-type: none">• Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon• 2 Schlafzimmer hofseitig• Schlafzimmer Richtung Gaisberg / Salzach• Küche und Bad ebenso Richtung Gaisberg / Salzach• Abstellraum• Vorraum
Ausstattung	<p>Laufende Gebäudesanierung in den letzten Jahren; neue Parkettböden in den Wohnräumen und neuer Boden im Vorraum wurden im März 2026 verlegt. Wohnung ist modern ausgestattet.</p> <p>Fernwärmeheizung, in der Wohnung sind Heizkörper.</p>
Ausrichtung	<p>Hauptausrichtung Süd/West: Wohnzimmer und 2 Schlafzimmer, Ausrichtung Osten: Küche, Bad und 3. Schlafzimmer Richtung Salzach und Gaisberg</p>
Baujahr/Bezug	<p>1968 / im Jahr 2000 wurde die Fassade isoliert und die Fenster erneuert. Bezug innerhalb von 6 Wochen möglich!</p>
Geschoss	<p>2. Obergeschoss OHNE Aufzug</p>
Betriebskosten	<p>€ 587,30 pro Monat inkl. Heizung und Rücklage (€ 187,78)</p>
Keller	<p>Kellerabteil rd. 9 m²</p>
Parkplatz	<p>allgemeine Stellplätze vor dem Haus mit Parkkarte der Hausverwaltung</p>
Energieeffizienz	<p>HWB SK 44, fGEE 1,21 Energieausweis vom 6.8.2019</p>
Ankaufnebenkosten	<p>Die genannten Kaufpreise verstehen sich zuzüglich Ankaufnebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch, 1,8% inkl. UST Kosten des Vertragserrichters und das Vermittlungshonorar in Höhe von 3,6% inkl. UST. Gesamtnebenkosten 10% des Gesamtkaufpreises.</p>
Kaufpreis	<p>€ 485.000,00</p>
