

## Salzburg-Maxglan / Dachgeschoßwohnung mit Untersbergblick

Sehr schöne Wohnlage nahe dem Glanbach und dem Naturschutzgebiet Leopoldskron Moos

Kleines Wohnhaus mit nur 3 Wohnungen! Wohnen nur wenige Minuten von der Salzburger Altstadt, mit herrlicher Natur im Umkreis!



SCHÖNER AUSBLICK!

BELL IMMOBILIEN



3 Eigentumswohnungen



Parkplatz

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung / Top 3 im 2. OG / FREI für den  
VERKAUF

## Großzügige Wohnung mit Süd-Balkon und sehr schönen Ausblicken!

Das Wohnhaus umfasst nur 3 Eigentumswohnungen und liegt in sehr schöner Lage nahe dem Glanbach und dem Naturschutzgebiet Leopoldskron/Moos! Die Lage steht für viel Lebensqualität mitten in der Stadt. Hier sind herrliche Spazier- und Laufwege vorhanden. An der Glan entlang kann bis zum Untersberg gewandert werden, natürlich auch in die andere Richtung, in die Riedenburg oder nach Leopoldskron und weiter in den Stadtteil Nonntal. Die Altstadt Salzburgs ist in 10 bis 15 Minuten mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Bus erreicht.

Die gegenständliche Wohnung Top 3 liegt im 2. Obergeschoss mit einem weiten Ausblick über die Dächer, auf wunderschöne Bäume und auf den Untersberg!

Neben dem großen Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon verfügt die Wohnung noch über ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, große Küche und Bad mit Fenster.

Die Wohnung ist schön ausgestattet und als neuwertig zu bezeichnen, da das Gesamthaus in den letzten Jahren saniert wurde und die Wohnung neu ausgestattet wurde.

Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung beheizt und ist voll unterkellert. Im Sommer 2024 wurde als Sanierungsabschluss noch die Außenfassade gedämmt und neu verputzt, ebenso wurden die Fenster neu getauscht.

Hoher Freizeitwert, viel Natur in der Umgebung und in nur wenigen Minuten in die Salzburger Altstadt, diese schöne Wohnung, in dieser Lage ist ein absolutes Highlight!



€ 390.000  
Kaufpreis



76 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche



6 m<sup>2</sup>  
Balkon



1  
Parkplatz



Ausblick Balkon



Aussicht Balkon



Wohnzimmer



Küche



Küche



Ausblick Küchenfenster



Bad



Ausblick Balkon

Wohnfläche	Wohnfläche ca. 76 m <sup>2</sup> + ca. 7 m <sup>2</sup> Abstellraum (angrenzend an Wohnung)
Balkon	Balkon ca. 6 m <sup>2</sup> Richtung Süden
Wohnungsaufteilung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon</li><li>• separate Küche</li><li>• 2 Schlafräume</li><li>• Bad/WC mit Fenster</li><li>• Abstellraum</li><li>• Gang</li></ul>
Ausstattung	<p>Die Wohnung wurde in den letzten Jahren neu renoviert: Neues Bad, Böden, Leitungen und Küche.</p> <p>Die Dachgeschosswohnung ist absolut modern und geschmackvoll ausgestattet. Das moderne Bad verfügt über ein Fenster und Waschmaschinenanschluss.</p> <p>Ab 2011 laufende Renovierungen des Gesamthauses. Im Sommer 2024 wurden zum Abschluss der Renovierungen noch die Fenster neu getauscht und die Fassade gedämmt und neu verputzt.</p> <p>Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung, in der Wohnung sind Heizkörper.</p>
Ausrichtung	Hauptausrichtung Wohnzimmer Balkon in Richtung Süden
Bezug	Innerhalb von 4-8 Wochen möglich!
Geschoss	2. Obergeschoss
Aufzug	Nein
Keller	Kellerraum ca. 19 m <sup>2</sup> (richtiger Raum)
Parkplatz	1 Garagenplatz
Energieeffizienz	HWB SK 41, fGEE 0,99
Ankaufnebenkosten	Der genannte Kaufpreis versteht sich zuzüglich Ankaufnebenkosten, wie 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch, 1,8 % inkl. UST Kosten des Vertragsrichters und das Vermittlungshonorar in Höhe von 3,6 % inkl. UST. Gesamtkosten somit 10 % des Kaufpreises. Bei Anmeldung Hauptwohnsitz durch den/die Käufer/in derzeit nur 8,9 % des Kaufpreises.

---

Kaufpreis	€ 390.000,00
	zuzüglich € 20.000,- für den Garagenplatz

---