

SALZBURG RIEDENBURG

Die historische Altstadt Salzburgs und Schloss Leopoldskron ums Eck!

4-Zimmer-Balkonwohnung mit **Aufzug** und Tiefgarage,

Sonnen- und Ruhelage mit herrlich grünen Ausblicken!



Foto von Balkon und Aussicht ... Blume KI ergänzt



Wohnung



4-Zimmer-Wohnung

4-Zimmer-Wohnung mit Aussichtsbalkon

Riedenburg ... einer der begehrtesten Stadtteile in Salzburg

ZU FUSS IN DIE ALTSTADT

Diese Wohnung liegt in einer absolut bevorzugten Lage im Stadtteil Riedenburg, angrenzend an Leopoldskron.

Ruhe, viel Grün, wenige Fußminuten in die historische Altstadt Salzburgs und zum Schloss Leopoldskron!

Der Stadtteil Riedenburg angrenzend an Leopoldskron weist einen sehr hohen Grünflächenanteil aus, das Schloss Leopoldskron liegt praktisch ums Eck und in wenigen Minuten kann die historische Altstadt zu Fuß oder mit dem Rad erreicht werden!

So bummelt man am Vormittag durch die schönen Gassen und über Märkte und Plätze, um dann am am Nachmittag ruhige Stunden am eigenen großzügigen Balkon mit Blick auf den Rainberg, Einfamilienhäuser und alte Bäume zu verbringen. Herrlich!

Die sonnige Eigentumswohnung ist als 4-Zimmer-Wohnung ideal eingeteilt!

Ein helles Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon, 3 Schlafzimmer, Küche, modernes/neuwertiges Bad, getrenntes WC und ein Abstellraum stehen zur Verfügung.

Vom Wohnzimmer und dem Hauptschlafzimmer blickt man in Richtung Süden und auf wunderschöne alte Laubbäume.

Der Balkon ist Richtung Süd-/Ost ausgerichtet und eröffnet einen Ausblick vom Rainberg über Einfamilienhäuser mit schönen Gärten bis zum alten Baumbestand, alles wunderschön grün und dennoch mitten in der Stadt.

Von den beiden weiteren Schlafzimmern fällt der Blick auf den Rainberg!

Zwei Kellerräume stehen der Wohnung zur Verfügung und ein Tiefgaragenplatz.

Besucher finden zahlreiche Parkplätze in der Kurzparkzone direkt vor dem Haus ... hier ist annähernd immer eine weitere Parkmöglichkeit vorhanden.



€ 530.000
Kaufpreis



97 m²
Wohnfläche



9 m²
Balkon/Terrasse



4
Wohnungsaufteilung



Wohnzimmer



Hauptschlafzimmer



Bad, modern und neuwertig



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Küche



Vorraum



Balkon



Aussicht Balkon Richtung Rainberg



Aussicht Balkon Richtung Süden



Aussenansicht Gebäude

Wohnfläche	rd. 97 m²
Balkon/Terrasse	rd. 9 m² Aussichtsbalkon mit Blick zum Rainberg und über Einfamilienhäuser mit Gärten und alten Laubbäumen
Wohnungsaufteilung	großzügige 4-Zimmer-Wohnung
Ausstattung	• Parkettböden in den Wohnräumen • Vinylboden im Vorraum • Modernes, neuwertiges Bad • Ansprechende Küche • Tiefgaragenabstellplatz • Nutzung von 2 Kellerräumen
Ausrichtung	Süden und Osten
Baujahr	Wohnhaus rd. 1976, Tiefgarage 1979.
	Im Wohnhaus wurden laufend Sanierungen vorgenommen, 2024 wurde die Gaszentralheizung neu getauscht.
Geschoss	2. Obergeschoss
Aufzug	Ja vorhanden
Keller	Nutzung von 2 Kellerabteilen
Parkplatz	1 Tiefgaragenplatz im Eigentum
Energieeffizienz	HWBsk 104, fGEE 1,61
Ankaufnebenkosten	Die genannten Kaufpreise verstehen sich zuzüglich Ankaufnebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch (entfällt bei Nutzung als Hauptwohnsitz), 1,8% inkl. UST Kosten des Vertragserrichters und das Vermittlungshonorar in Höhe von 3,6% inkl. UST. Gesamtnebenkosten 10% bzw. 8,9 % des Gesamtkaufpreises.
Kaufpreis	€ 530.000,00 zzgl. 1 Tiefgaragen-Abstellplatz: € 25.000,00 KAUFPREIS GESAMT € 555.000,00