SALZBURG STADT / nahe Josef-Mayburger-Kai und Salzach

Eine PERLE in absoluter Sonnen- und Ruhelage!

3-Zimmer-Balkonwohnung

2. Obergeschoss mit Lift und Tiefgarage

SALZBURG-Stadt nächst Salzach / Balkonwohnung

Absolute Sonnen- und Ruhelage!

Sonne, Ruhe, Grün, Salzach und zu Fuß in die Altstadt!

Diese schöne Wohnung ist eine wahre Perle und befindet sich in sehr schöner Stadtlage, wenige Schritte vom Mayburger-Kai und der Salzach entfernt.

Geniessen Sie die absolute Ruhe und die Sonne am eigenen Balkon. Spazieren Sie der Salzach entlang in die Altstadt, oder fahren Sie mit dem Fahrrad bis nach Oberndorf; diese Lage bietet alles, was man sich in einer schönen Stadt wie Salzburg wünscht.

Zusätzlich hat diese Stadtwohnung einen idealer Wohnungsschnitt, neben Wohn-, Schlafzimmer und Küche steht auch noch ein Kinderzimmer, oder ein Home-Office zur Verfügung. Der Blick in den schönen Innenhofgarten mit Rasen, Wasserbecken und Bäumen lässt durchatmen und die Hektik des Alltags vergessen.

Der vorhandene Aufzug führt zu angenehmen Wohnkomfort im 2. Obergeschoss, einem größeren Einkauf steht somit nichts entgegen.

Weiters steht der Wohnung ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz zur Nutzung zur Verfügung.

Die S-Bahnstation Salzburg-Itzling ist, wie auch die nächste Bushaltestelle, nur etwas mehr als 200 Meter entfernt und der Salzburger Hauptbahnhof ist ebenso in Kürze erreicht.

€ 360.000
Kaufpreis

71 m²
Wohnfläche

5 m²
Balkon/Terrasse

BELL IMMOBILIEN

BELL IMMOBILIEN

BELL IMMOBILIEN

BELL IMMOBILIEN

BELL IMMOBILIEN

BELL IMMOBILIEN

Wohnfläche	rd. 71 m² inkl. Loggia
Balkon/Terrasse	rd. 5 m² südlich ausgerichtet (in der o.a. Wohnfläche enthalten)
Wohnungsaufteilung	• Wohnzimmer mit Ausgang auf den Südbalkon • 2 Schlafzimmer • Küche • Vorraum • Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss • WC separat
Ausstattung	Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und kann ohne erhebliche Investitionen sofort bezogen werden. Das Kinderzimmer bzw. Home-Office war bisher gemeinsam mit dem Wohnzimmer genutzt und könnte mit überschaubarem Aufwand durch eine Kastenlösung oder Trockenbauwand platzsparend abgetrennt werden. Das Wohnhaus ist bereits thermisch gedämmt, der Energieausweis weist einen sehr guten Heizwärmebedarf (HWBsk) von 44,5 aus. Das Haus ist an die Fernwärme angeschlossen. Es wurden von Seiten der Hauseigentümergemeinschaft laufend Investitionen und Sanierungen (u.a. Wärmedämmung, Fenstertausch, Investitionen in die Hauselektrik etc.) vorgenommen.

Baujahr/Bezug	Ursprünglich 1968 - laufende Investitionen in das Gebäude, sehr gute Energieeffizienz / Bezug innerhalb von 2 Monaten möglich
Geschoss	2. Obergeschoss mit Aufzug
Aufzug	vorhanden
Keller	Kellerabteil zugeteilt / rd. 5,5 m²
Parkplatz	Tiefgaragenstellplatz zugeteilt
Energieeffizienz	HWB 44,5, fGEE 1,01
Ankaufnebenkosten	Der genannte Kaufpreis versteht sich zuzüglich Ankaufnebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch, 1,8% inkl. UST Kosten Vertragserrichters, Vermittlungshonorar 3,6% inkl. UST. **Gesamtnebenkosten ca. 10% des Kaufpreises.**
Kaufpreis	€ 360.000,00