



#0003000041

## Helle 4-Zimmer-Wohnung in Gnigl

5023 Salzburg



Kaufpreis: 420.000,00 €

Wohnfläche: 79,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Stephanie Janitschek  
[stephanie.janitschek@immoraiffeisen.at](mailto:stephanie.janitschek@immoraiffeisen.at)





## BESCHREIBUNG

Diese 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Liftstock eines gepflegten Mehrparteienhauses im Salzburger Stadtteil Gnigl, wo sie einen herrlichen Ausblick auf die Berge und die Stadt bietet.

In der Wohnung angekommen, gelangt man in einem großzügigen Vorraum- von dort aus gelangen Sie in alle weiteren Räume.

Südlich ausgerichtete findet man den Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia.

Nördlich der Wohnung befinden sich zwei Kinderzimmer sowie ein Elternzimmer.

Gegenüber der Eingangstür situiert ist das Badezimmer, ausgestattet mit einer Dusche, Waschbecken, WC und einem Waschmaschinenanschluss.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

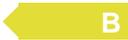
Objektkategorie	Wohnung, Landwirtschaft
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1975
Heizung	Fernwärme: Fernwärme

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 5 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	03.07.2020
Gültig bis	02.07.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	48,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,98
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Loggien	1

### MERKMALE

Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum	Sonderausstattung	Klimaanlage, Fahrstuhl / Lift, Rolladen
Zustand	Gut		



Sanitäreinrichtungen

Badewanne,  
Badezimmerfenster

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche

Sonstiges

Geeignet für WG /  
Wohngemeinschaft



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	420.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	183,24 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	73,08 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	104,86 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	361,17 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	420.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	16.337,23 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	12.06.2023
----------------------------	------------



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss\\_Profi Grafik](#)

