

## **"MAXGLAN - Ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit Garage in TOP-LAGE"**



Ansicht - Ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit Garage in TOP-LAGE Kauf Maxglan Salzburg

**Objektnummer: 92**

**Eine Immobilie von MIA Real Estate**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenmittelhaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5020 Salzburg           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1999                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert            |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 128,00 m²               |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 195,00 m²               |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 195,00 m²               |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                       |
| <b>Garten:</b>                       | 65,00 m²                |
| <b>Keller:</b>                       | 54,00 m²                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 70,00 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,19                  |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 795.000,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 50,00 €                 |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 100,00 €                |
| <b>USt.:</b>                         | 25,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                         |

28.620,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Siegfried Seidl**

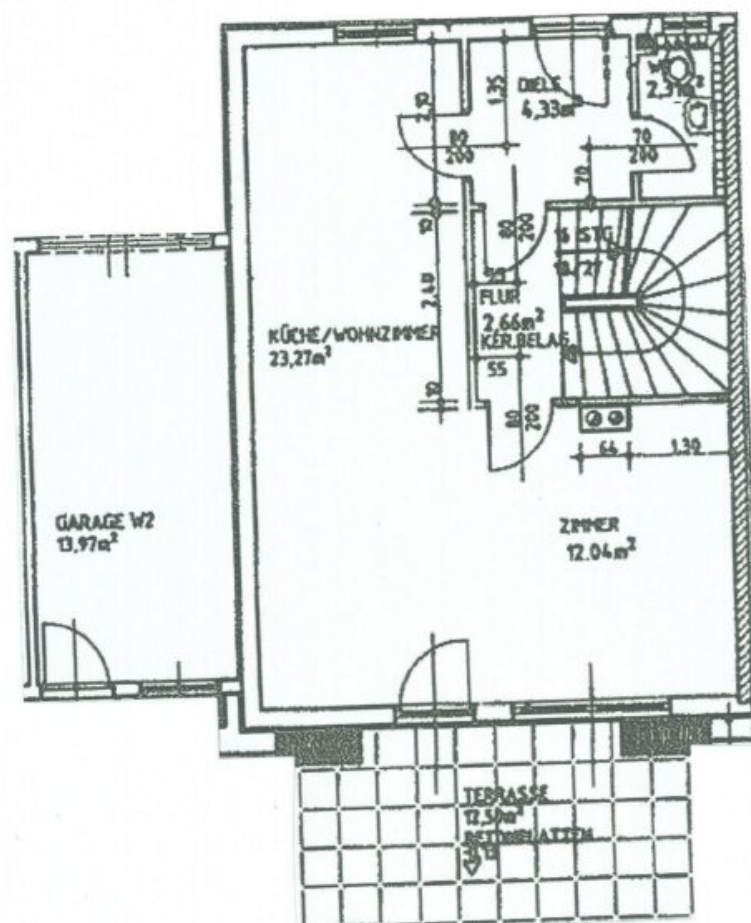
MIA Real Estate GmbH  
Bachsiedlung 11  
5166 Perwang am Grabensee

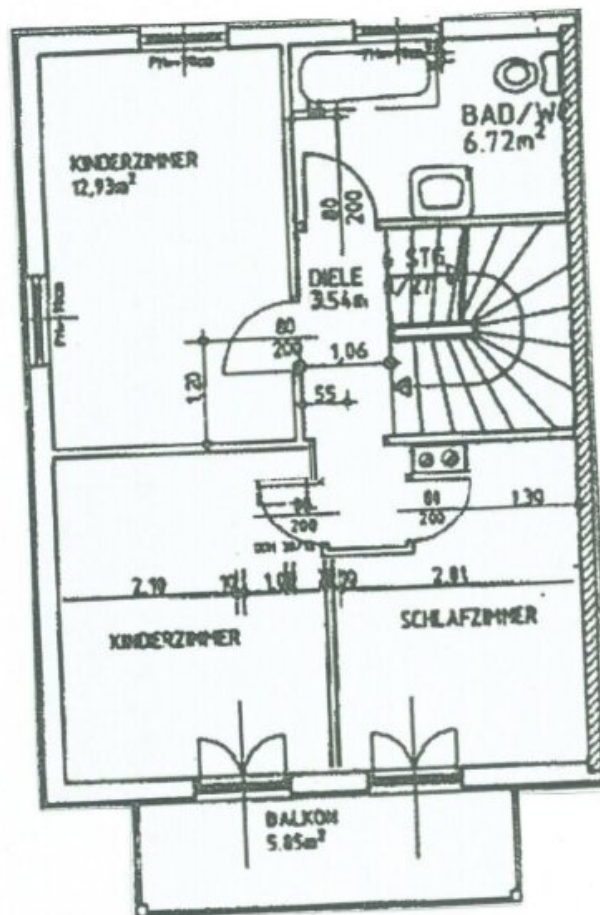


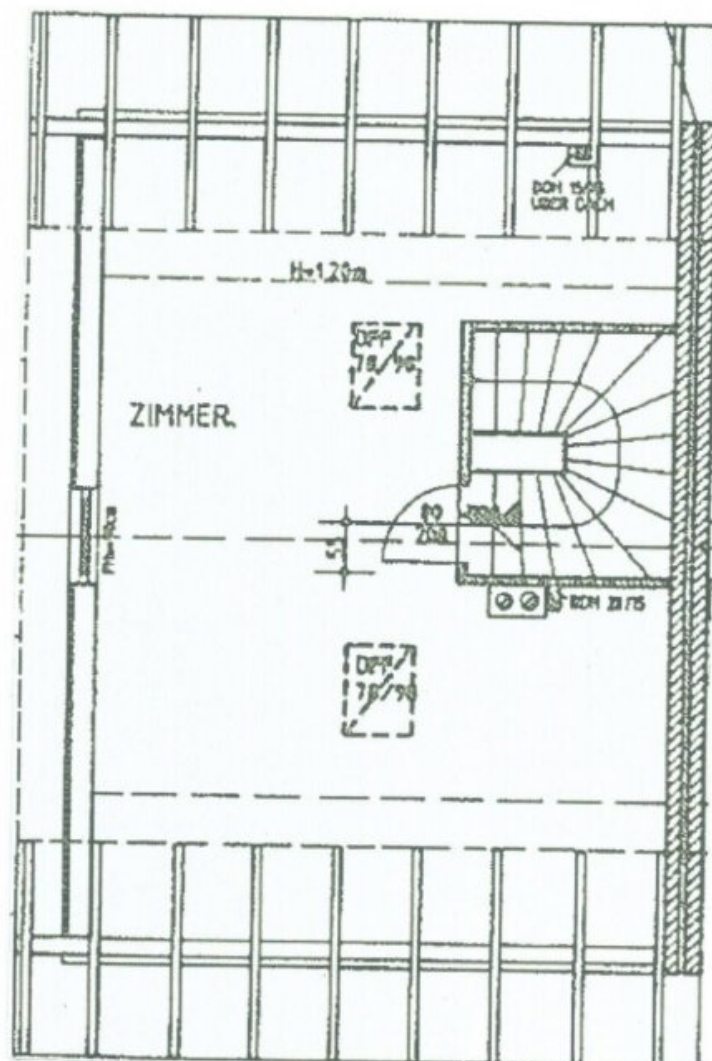


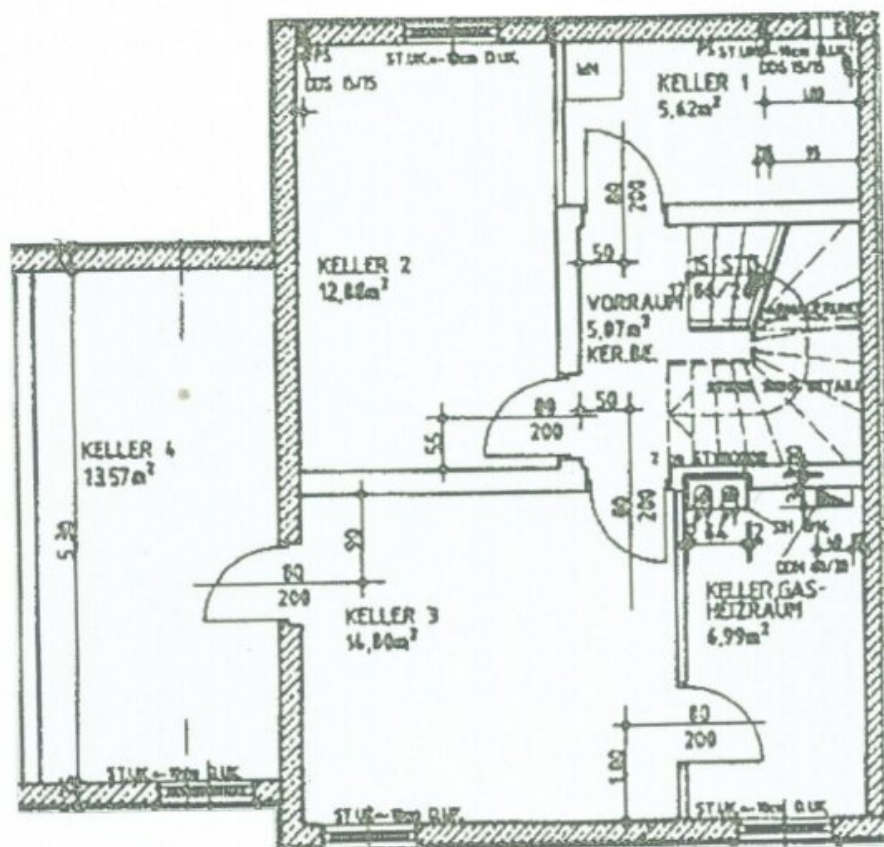












## Objektbeschreibung

Dieses schöne Doppelhaus besticht durch die extrem gute und ruhige Lage in einem kleinen Siedlungsviertel nahe der Glan. Das Haus steht in einer Sackgasse und ist deshalb auch sehr verkehrsberuhigt!

In der näheren Umgebung gibt es alles was man benötigt. Schule, Kindergarten, Arzt, Bushaltestelle, Kindergarten usw. Die Stadt ist sehr gut mit dem Bus oder dem Fahrrad erreichbar. Ebenso die Autobahn und der Flughafen der nur ca. 3 Fahrminuten entfernt ist.

Das Haus wurde heuer innen saniert sodass ein sofortiger Einzug möglich wäre.

Zu den Details:

- EG: Vorraum, Gäste-WC, Wohn-Ess-Küche mit Zugang zum S/W-Garten
- OG: Bad mit WC, 3 Schlafräume davon 2 mit Zugang zum S/W-Balkon
- DG: 1 Schlafräum (Umbau durch 2 Dachflächen Fenster und 1 normales Fenster möglich, eventuell Umbau mit Gaipe möglich)
- Keller: Waschküche, 3 Räume, Technikraum, alle Räume verflies
- Garage: 1 Stellplatz, Zugang zum Garten
- Baujahr: 1999 - Übernahme von Erstbezug
- Keine Renovierungs-arbeiten anstehend, Küche einbauen, einziehen und wohlfühlen
- Heizung: Gastherme im Keller (Erneuert im Sommer 2011), Radiatoren, Kamin für Holzofenanschluss vorhanden
- Energieausweis: HBW 70, fGEE 1,19 Energieeffizienz – ca. 11.457 kWh Gasverbrauch errechnet

- Betriebskosten Stand Jan 2025: 147,- mtl. (100,- Gas für Heizung und Warmwasser, 47,- für Müll, Kanal, Wasser und Grundsteuer)
- Elektrische Anlagen: komplett erneuert in 2024, mangelfreier E-Check vorhanden
- Grundfläche ca. 170qm + gemeinsam genutzte Einfahrt, davon ca. 65qm Gartenfläche (inkl. Terrasse)
- Nutzfläche ca. 128qm + Garage + Keller

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <2.000m  
Post <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap