

## Eigentumswohnung in zentraler Stadtlage



Hausansicht

**Objektnummer: 549/665**

**Eine Immobilie von Trießnig & Schrotter**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Saint-Julien-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	3,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	145,00 €
Heizkosten:	80,00 €
Sonstige Kosten:	97,00 €
Provisionsangabe:	

7.560,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Franz Schrotter**

Triebnig & Schrotter OG

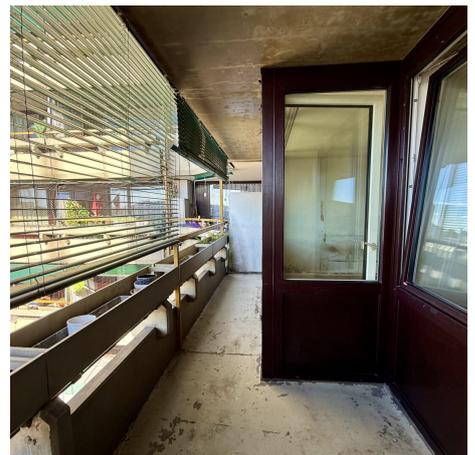
Iltzlinger Ha  
5020 Salzbu

T +43 664 9  
H +43 664 9

Gerne steh  
Verfügung.





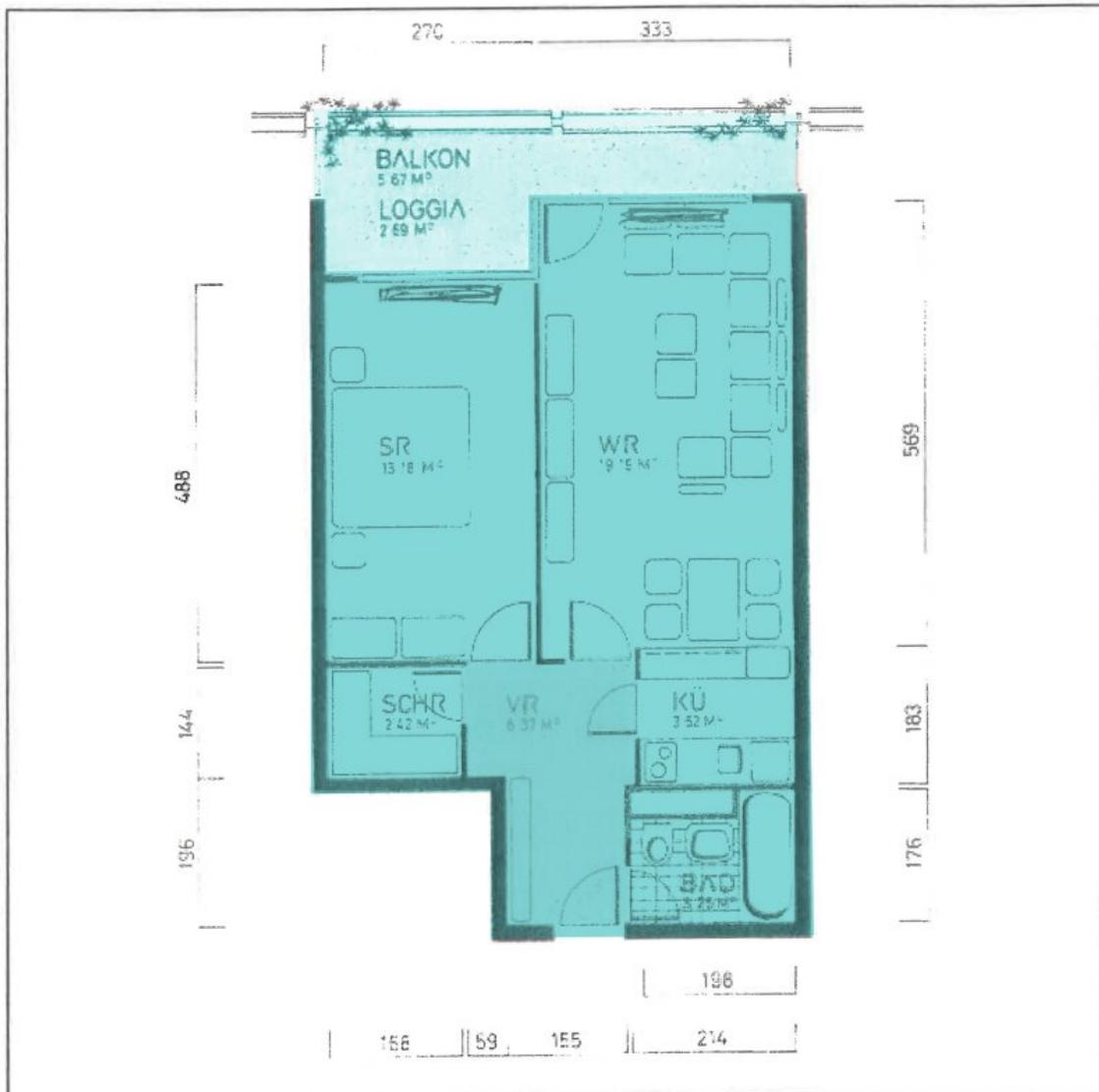




## Wohnungsplan Wohnungstyp K

Wohnfläche	48,04 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,20 m <sup>2</sup>
Loggia	2,69 m <sup>2</sup>
Balkon	5,67 m <sup>2</sup>

Top  
315  
Top  
415  
Top  
515  
Top  
615  
Top  
715  
Top  
815



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt im sogenannten Lichthaus in der Saint-Julien-Straße 2 eine renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung samt Tiefgaragenstellplatz.

Die zentrale Stadtlage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus. Haltestellen mehrerer Stadtbuslinien befinden sich in direkt vor dem Gebäude. Das gemischte Wohn- und Geschäftshaus liegt in unmittelbarer Nähe zum Elisabethkai. Die Innenstadt oder der Salzburger Hauptbahnhof sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung weist eine Nutzfläche von über 48 m<sup>2</sup> auf und befindet sich im 4. Liftstock eines im Jahr 1974 errichteten größeren Wohnhauses. Mehrere Personenlifte sind vorhanden.

Die Wohnung unterteilt sich in Vorraum, Schrank- bzw. Abstellraum, Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken und Toilette, Küche, Schlafzimmer sowie Wohnraum mit Ausgang zum nördlich gelegenen Balkon bzw. Loggia.

Raumwärme und Warmwasser werden über das Fernwärmenetz der Salzburg AG geliefert.

Den Hausbewohnern stehen unter anderem Freizeiträume, Fahrradräume, eine große Waschküche und Trockenräume zur Verfügung.

Der Wohnung zugeteilt ist ein sperrbarer Abstellraum mit einer Nutzfläche von 3,20 m<sup>2</sup>, welcher sich auf derselben Geschossebene wie die Wohnung befindet.

Zur Wohnung zugeteilt ist ein Tiefgaragenstellplatz, welcher noch nicht im Kaufpreis enthalten ist. Der Tiefgaragenstellplatz ist jedoch verpflichtend mit der Wohnung zu erwerben. Die Kaufsumme beträgt EUR 15.000,-. Die Gesamtkaufsumme für die Liegenschaft beträgt somit **EUR 225.000,-**.

Die monatliche Betriebs- und Heizkostenvorschreibung für das Jahr 2025 beträgt EUR 225,-. Die monatliche Rücklagenzuführung beträgt EUR 97,-. Das Rücklagenguthaben beträgt per 31.12.2024 EUR 239.000,-.

Die Wohnung befindet sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand.

### Wichtiger Hinweis für Käufer:

Seit 1. April 2024 gilt eine Befreiung der Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Somit ist bei dieser Wohnung eine Ersparnis von bis zu EUR 5.175,- möglich. Zu beachten ist, dass die Begünstigung nur dann gewährt wird, wenn der Erwerb nachweislich zur Befriedigung eines

dringenden Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) dient.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.