

Attraktive Gartenwohnung in Salzburg-Liefering



Garten mit Terrasse

Objektnummer: 549/678

Eine Immobilie von Trießnig & Schrotter

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,15 m ²
Nutzfläche:	127,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	70,00 m ²
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,47
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	293,00 €
Heizkosten:	57,00 €
Sonstige Kosten:	125,00 €
Provisionsangabe:	

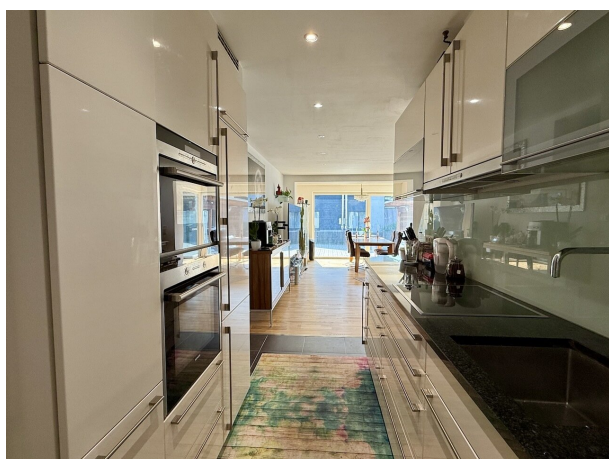
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mitglied des
immobilienring.at



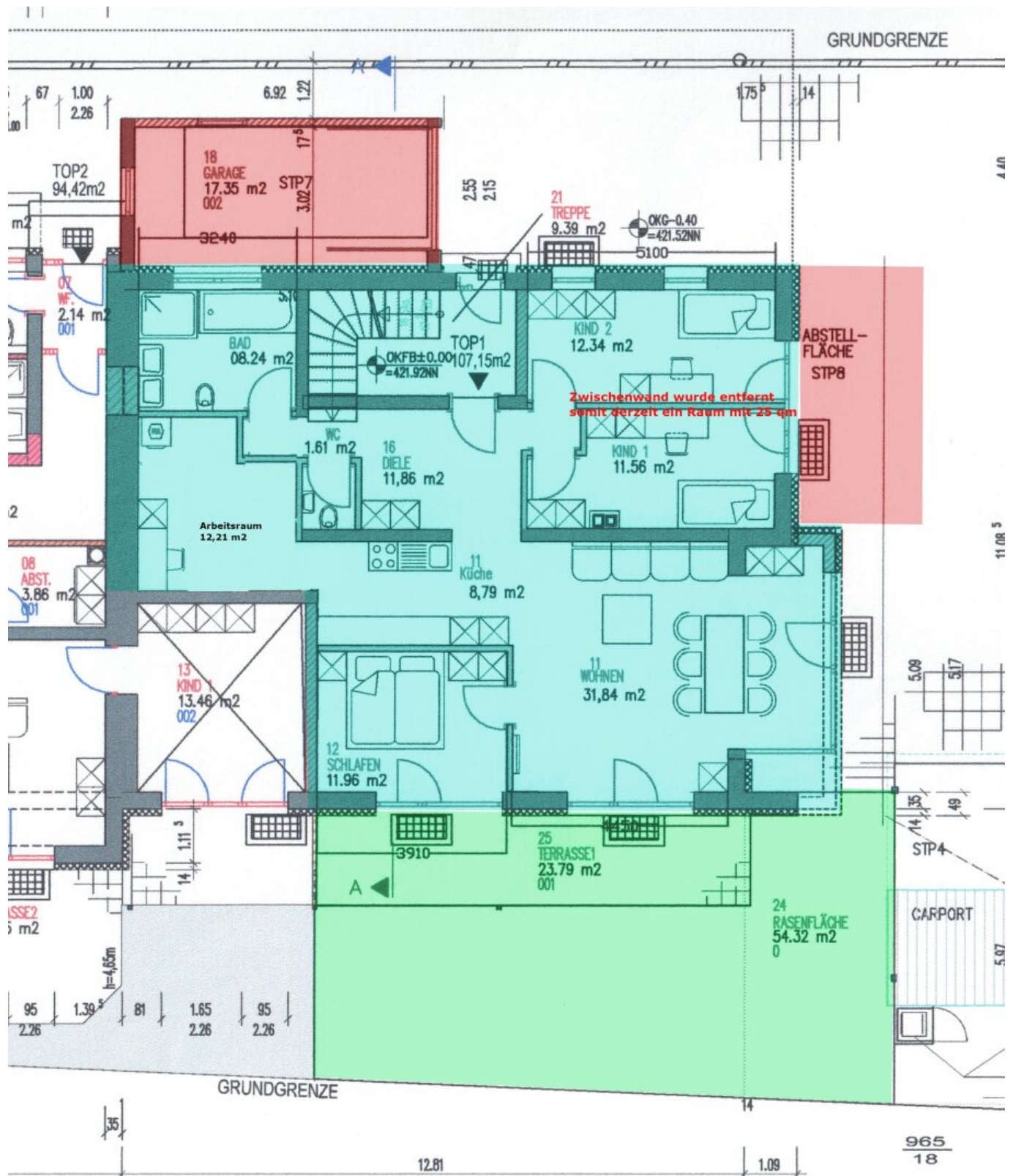


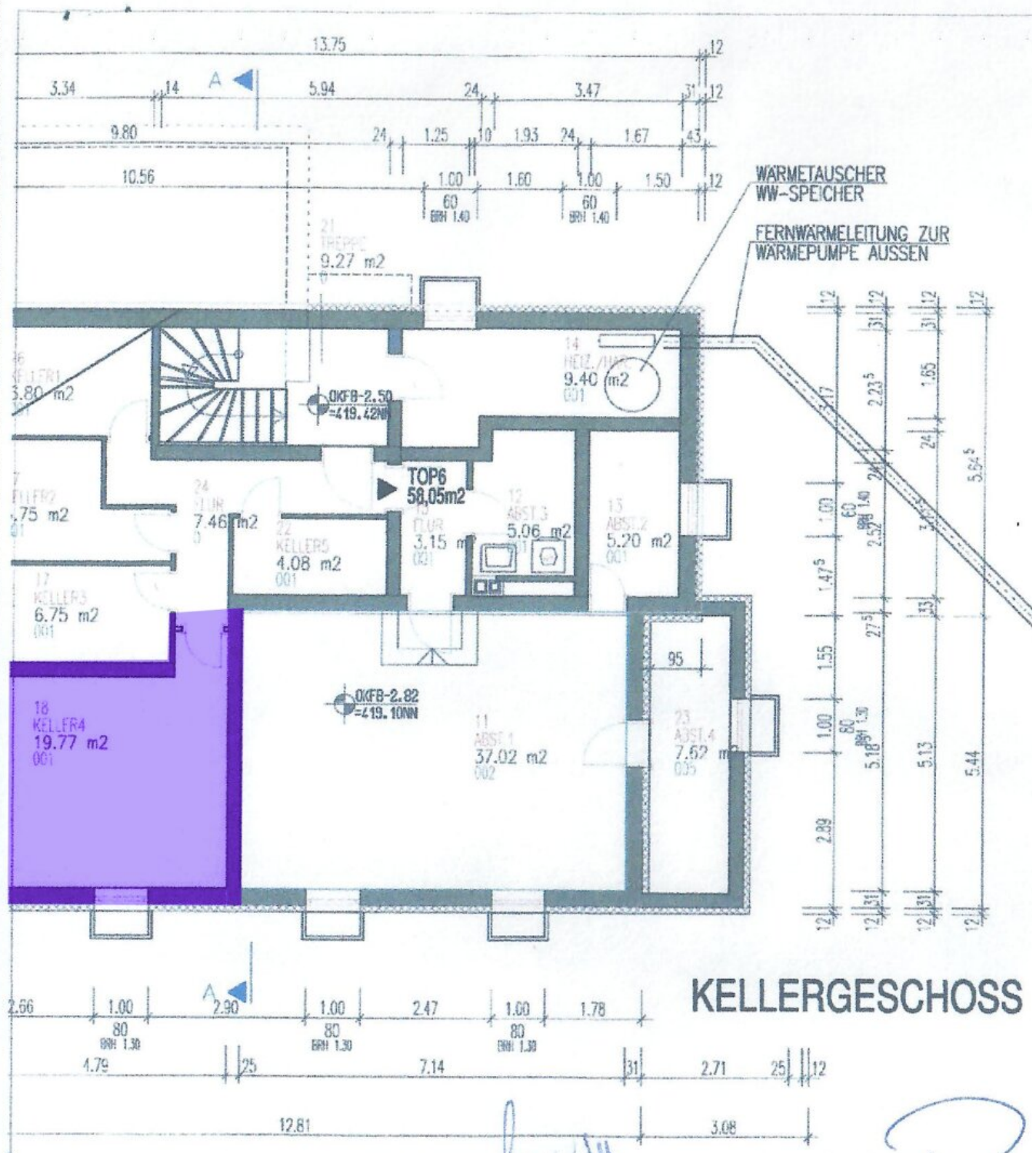












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine lichtdurchflutete und gut geschnittene Gartenwohnung im attraktiven Stadtteil Liefering-Nord.

Die ruhige Wohnlage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus. Auf kurzen Wegen sind Ärzte, Apotheke, Gastronomie und Nahversorger fußläufig erreichbar. Haltestellen der Stadtbuslinien 4, 14, 24 und 34 als auch die S-Bahn befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Mit dem Fahrrad sind Innenstadt, Hauptbahnhof oder Europark rasch und angenehm zu erreichen. Der Autobahnanschluss Salzburg-Mitte und die Landesgrenze zu Bayern liegen 3 Fahrminuten entfernt.

Die attraktive Gartenwohnung weist eine Wohnfläche von ca. 107 m² auf und befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 2012 errichteten kleineren Wohnhauses.

Die Wohnung unterteilt sich in Diele, Badezimmer mit Handwaschbecken, Wanne und Duschkabine sowie WC, weitere separate Toilette, Arbeitsraum (ursprünglich Arbeitsraum + Abstellraum), zwei unterschiedlich große Räume, großer Wohnraum mit offener Kücheneinrichtung und mit Ausgang zum südwestlich gelegenen Garten mit großer Terrasse.

Die im Grundrissplan ersichtlichen 2 Kinderzimmer wurden zu einem großen Wohnraum umgebaut, können jedoch durch Einziehen einer Zwischenwand wieder getrennt werden.

Zur Wohnung zugehörig sind ein großer Kellerraum mit ca. 20 qm, eine Einzelgarage sowie ein PKW-Abstellplatz im Freien.

Raumwärme und Warmwasser werden über die hauseigene Luft-Wärme-Pumpe geliefert. Die Energieausweis-Kennzahlen sind hervorragend.

Besucherparkplätze befinden sich auf den umliegenden öffentlichen Straßen.

Die aktuelle Akontozahlung für Betriebs- und Heizkosten (Wohnung und Garage) beträgt monatlich € 350,-. Die Rücklagenansparung beträgt monatlich € 125,-.

Sowohl das Wohngebäude als auch die Wohnung befinden sich in einem gepflegten und neuwertigen Zustand.

Wichtiger Hinweis für Käufer:

Bis 30. Juni 2026 gilt eine temporäre Befreiung der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR

500.000,-. Somit ist bei dieser Wohnung eine Ersparnis von bis zu EUR 11.500,- 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.000m

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.