

## Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Salzburg



Balkon

**Objektnummer: 960/71784**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	229.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,03 €
<b>USt.:</b>	21,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

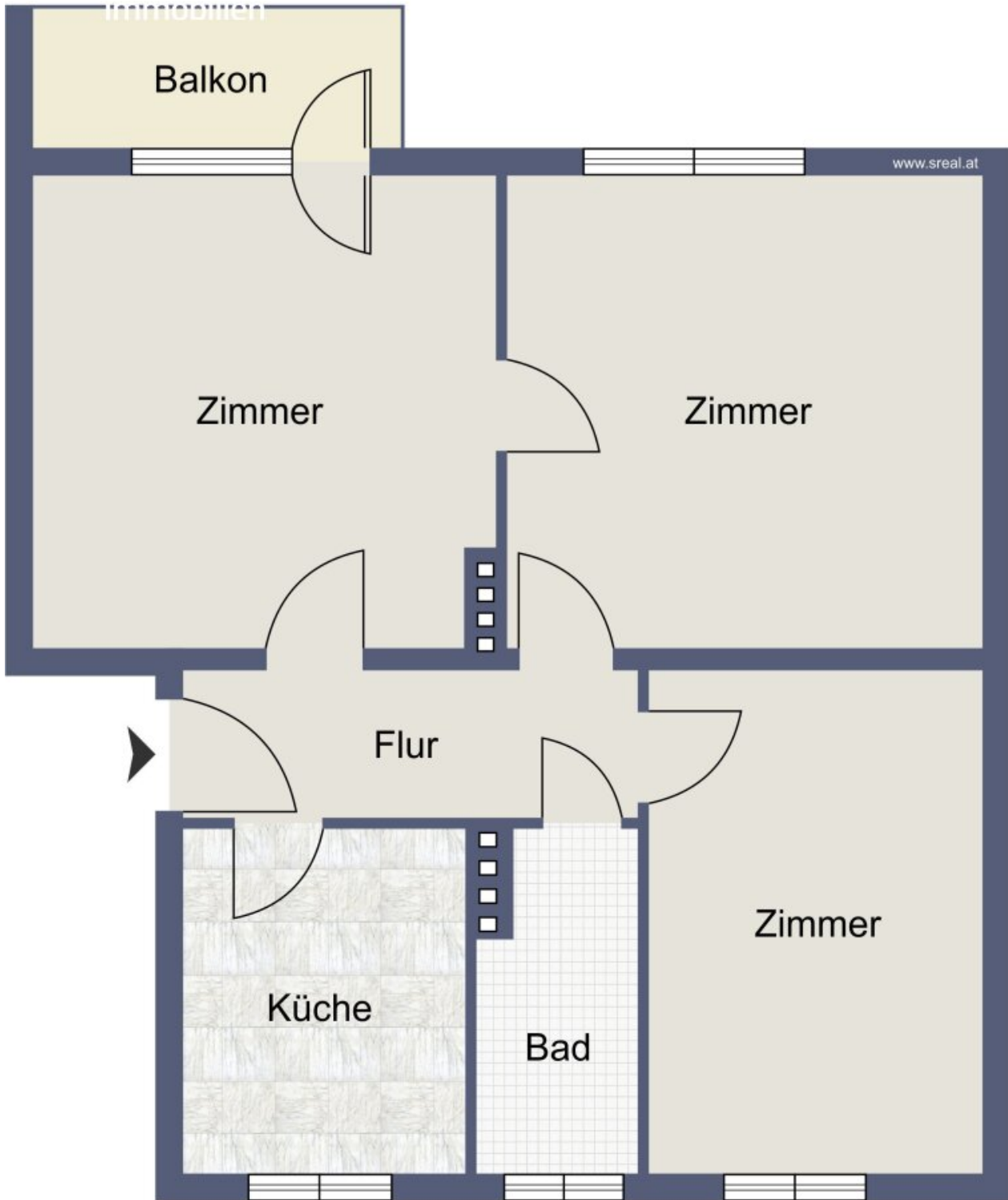
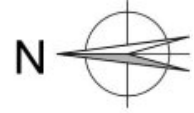


**Raveena Janagal**

Salzburg  
Franz-Josef-Straße 39  
5020 Salzburg







Skizze 3. Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Stadtteil Lehen im 3. Stock eines Wohnhauses. Sie verfügt über einen Balkon mit ca. 4,5 m<sup>2</sup> sowie ein Dachbodenabteil und ein Kellerabteil, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Alle Räume sind separat begehbar, was eine praktische und gut nutzbare Raumaufteilung ermöglicht.

Die Beheizung erfolgt über Einzelöfen, die Warmwasseraufbereitung über einen Boiler. Die Kosten dafür werden direkt vom Energieanbieter verrechnet.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Eine gute Infrastruktur ist gegeben. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut.

Laut Jahresvorausschau 2025 ist beim Objekt eine Sanierung der E-Steigleitung aufgrund negativem E-Befund (Plankosten 160.000 Euro netto) geplant. Diese Kosten sind anteilig zu übernehmen und werden voraussichtlich über Einmalzahlungen der Eigentümer:innen und/oder ein WEG-Darlehen der Eigentümergemeinschaft finanziert. Die Einmalzahlungen sind anteilig von dem/der zum Zeitpunkt der Fälligkeit grundbücherlichen Eigentümer:in zu tragen.

**Der/die Käufer:in nimmt zur Kenntnis, dass das Objekt von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurde und dass im Falle der Vermietung der Wohnung die Mietzinsbildung nach den einschlägigen Bestimmungen des § 20 WGG anzuwenden ist.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m



Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <2.500m

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.