

„Mini-Gartenparadies für Paare bis Kleinfamilien“ AIGEN



Wohnzimmer

Objektnummer: 6738/93

Eine Immobilie von D&H GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5026 Salzburg
Baujahr:	1985
Wohnfläche:	74,53 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	11,88 m ²
Heizwärmebedarf:	D 77,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	156,79 €
USt.:	17,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



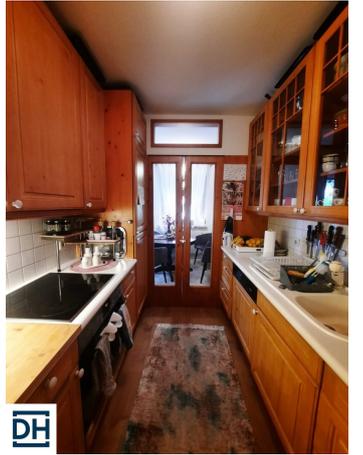
Andreas Dietmann-Jucknischke

D&H GmbH Immobilien
Bruckerfeldweg 2
5071 Wals

H +43 664 9661955











Objektbeschreibung

3-Zimmer-Gartenwohnung in Aigen Nähe Salzachkai zu verkaufen

2 Möglichkeiten werden geboten: Selbstbezug ab 2025 oder Anlageobjekt

Es handelt sich um eine gut ausgestattete und gepflegte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im beliebten Stadtteil Aigen, Nähe Salzachufer.

Die Wohnung ist bis 31.08.2025 gut vermietet.

Die Ruhelage (Sackgasse) einerseits, aber auch andererseits die gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe, runden die Wohnqualität ab. Es gibt einen SPAR, Post, Trafik, Ärzte etc. im unmittelbaren Umkreis.

Raumaufteilung:

Von der Diele aus sind alle Räumlichkeiten getrennt begehbar. Rechts geht es gleich in die Küche und geradeaus in das Wohn-Esszimmer. Die Küche ist vom Wohn-Essbereich mittels einer Glas-Schiebetüre getrennt. Die Küche ist komplett möbliert samt E-Geräten (Kühl-/Gefrierkombination, Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Mikrowelle).

Das Wohnzimmer ist hell und Richtung Süden ausgerichtet. Im Garten kann man die Sonne durch die Südausrichtung bis zum späten Nachmittag genießen.

Das Badezimmer inkl. WC verfügt über eine Wanne, ein Doppelwaschbecken samt Unterverbau und Spiegel. Hier gibt es auch einen Waschmaschinenanschluss. Daneben befindet sich ein praktischer Abstellraum. Vom Vorzimmer aus geht es weiter in das Kinder- oder Gästezimmer. Dieser Raum kann auch gut als Home Office genutzt werden. Im großzügigen Schlafzimmer ist ein großer weißer Eck-Einbauschränk vorhanden. Alle Fenster verfügen über Roll-Läden.

Ein Tiefgaragenplatz gehört zur Wohnung, ansonsten gibt es Bewohner-Parkplätze in der Straße.

- Wohnfläche: ca. 74,53 m²
- Loggia/Terrasse 15,13m²

- kleiner Garten
- Kellerabteil
- Gas-Heizung
- 1 Tiefgaragenplatz Nr. 66
- Kein Lift – nicht barrierefrei - Stufen im Stiegenhaus vorhanden
- Baujahr: 1985
- Betriebs-und Heizkostenkonto dzt. € 246,15
- Strom und Gaskosten derzeit mtl. ca. € 100.- mtl.
- Energiewerte: HWB 77 kWh/m² a
- Derzeit befristet vermietet, Bezug ab 01.09.2025 möglich

KOSTEN:

Kaufpreis Wohnung € 399.000.-

Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz € 26.000,--

+ Nebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr,

Vermittlungsprovision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % USt

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap