

**Italian Flair- 93m<sup>2</sup> - hell - 2,5-Zi-Whg samt geräumiger Loggia & Tiefgaragenplatz**



12

**Objektnummer: O2100158254**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	93,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,27 €
<b>Heizkosten:</b>	114,30 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3% % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner















**Salzburg** **Energie am 25. Apr. 2016** **Tat-Nr.: 000000000000000000000000**

**Projekt 761** **09016 WA Röckbrunnstraße ENW2**

**ENERGIEAUSWEIS-Neubau**

**Deckblatt**

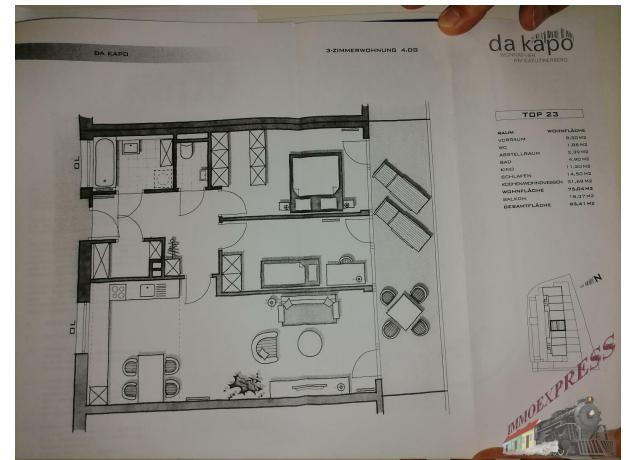
Gebäudeart:	T - große Wohnbauten	Erbau im Jahr:	2000
Standort:	Röckbrunnstraße	Katastralgemeinde:	Salzburg
	4020 Salzburg	Grundstücksnummer:	1903_190/21
		Etagenzahl:	1029
Eigentümer/-Innen:	Bern-Muth GmbH	Anzahl Wohnungen:	91
zur Zeit der Erstellung:	Audi-Schmelz-Straße 23		
	5020 Salzburg		

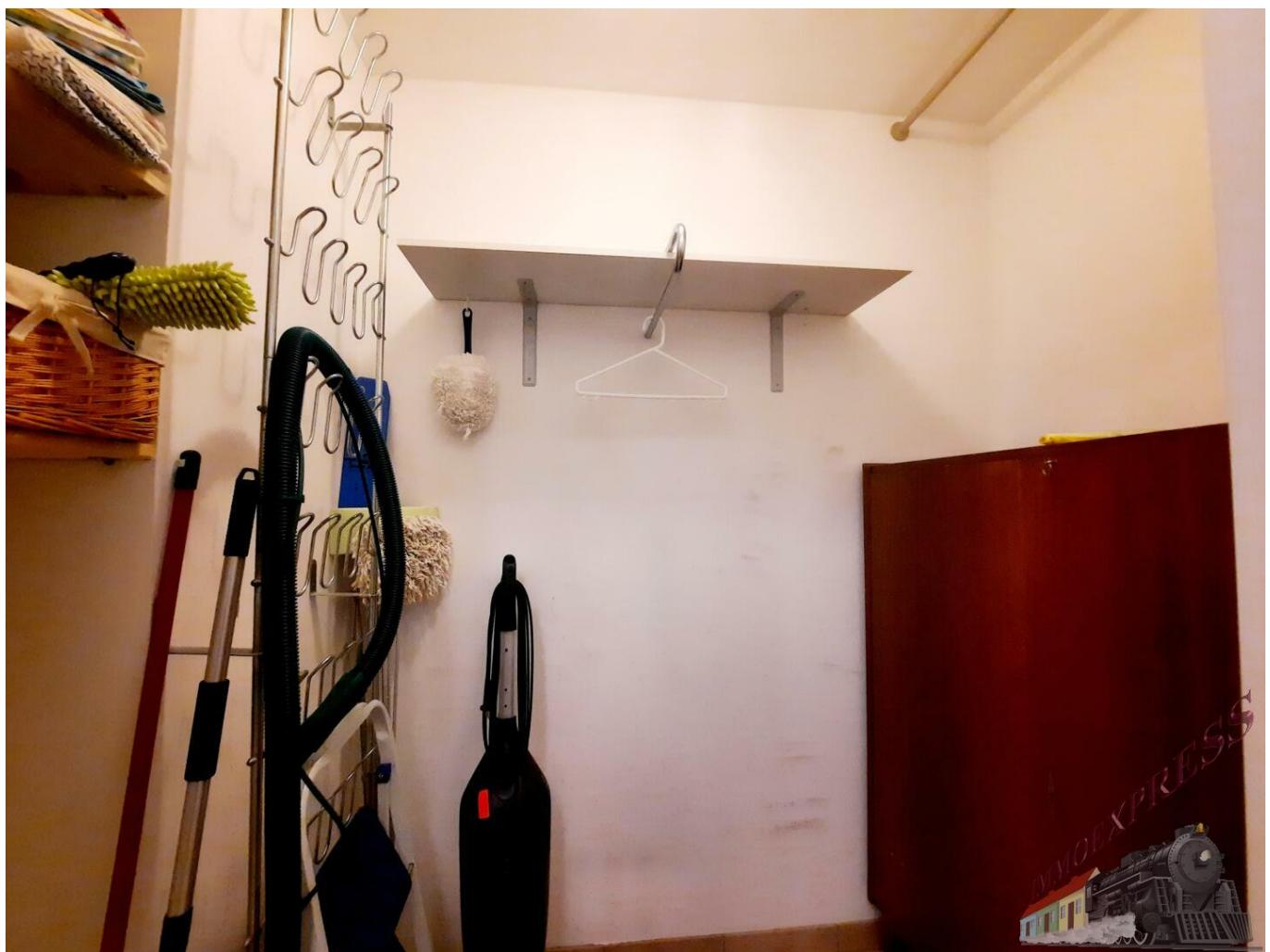
WÄRME SCHUTZKLASSEN	FLÄCHENBEZOGENER HEIZWÄRMEBEDARF
Niedriger Heizwärmebedarf	Stützung 1000 kWh
A	HWB <sub>opt</sub> < 30kWh/m²a
B	HWB <sub>opt</sub> > 30kWh/m²a
C	HWB <sub>opt</sub> > 70kWh/m²a
D	HWB <sub>opt</sub> > 90kWh/m²a
E	HWB <sub>opt</sub> > 120kWh/m²a
F	HWB <sub>opt</sub> > 160kWh/m²a
G	HWB <sub>opt</sub> > 160kWh/m²a

Hoher Heizwärmebedarf	
LEK <sub>Trans</sub> - Wert	21.8
LEK <sub>Trans</sub> zulässig - Wert	38

Gemäß § 17a Abs. 2 Z 3 des Baupolizeigesetzes 1997 wird die Errichtung der Bauten/Umgebungen der Vereinigung über den Mindestheizschutz von Bauten (LOB) Nr. 02/2002 bestätigt.  
Ausgestellt und bestätigt durch:  
  
Datum, Unterschrift

**IMMOEXPRESS**





## Objektbeschreibung

Diese schöne, helle, gepflegte befindliche Wohnung im 4. OG eines ruhigen Mehrparteienhauses mit italienischem Flair bietet ein ruhiges, zentrales Wohnen mit Blick auf die Stadtberge. Eine 18,37 m<sup>2</sup> große Loggia vervollständigt das offene Wohngefühl.

Süd-Süd-West-Ausrichtung - Sonnenschutz vorhanden - Lift vorhanden - moderne Allgemeinräume vorhanden. Tiefgaragenplatz (€ 25.000,00) und zugeordneter Parkplatz dabei.

Ablöse für Inventar / Küche beträgt € 18.000,00.

Tolle Erreichbarkeit, ruhig, angenehme Wohnanlage

Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC
- Abstellraum
- Bad
- Schlafzimmer
- Wohn/Esszimmer mit integrierter Küche
- Loggia
- **Tiefgaragenplatz ( € 25.000,00 )**
- vor dem Haus befindlicher Abstellplatz zugehörig
- Kellerabteil zugehörig
- Lift vorhanden
- Allgemeinflächen wie Radabstellraum, Trockenraum etc.

Dieses tolle Objekt wurde 2011 errichtet. Vom bisherigen Eigentümer mit kleinen, sehr durchdachten Adaptierungen zu diesem HEIM gestaltet.

Ein erstaunlich ruhiger, gelegener Wohlfühlort in absoluter zentraler Lage (Röcklbrunnstraße) mit wunderbarem Ausblick. Sämtliche Infrastrukturanbindungen sind vorhanden.

Wir freuen uns schon jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme für einen Besichtigungstermin – gerne unter 0660 397 3050

**Kaufpreis Wohnung € 450.000,00**

**Kaufpreis Tiefgarage € 25.000,00 (untrennbar zu Wohnung zum Verkauf)**

**Kaufpreis gesamt € 475.000,00**

**(Ablöse von Inventar / Küche beträgt € 18.000,00)**

- Gesamtnebenkosten (BK, HK, PP derzeit rund € 460,00) – verwaltet über die Gswb

#### **Nebenkosten:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 3 % zzgl 20 % USt Maklerprovision
- 1,1 % Grundbuchseintrag
- ca. 1 – 2 % zzgl. 20 % USt Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserichter Ihrer Wahl.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Anschrift und der Telefonnummer bearbeiten können.

Für die Richtigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Verkäufer mitgeteilt!

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.