



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 124526

erstellt am : 29.01.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 459000€

Straße:

5020 Salzburg

Salzburg Österreich

### Kontaktinformationen:

Wolfgang Stocker

Tel: +43 699 134 22 783

office@f-immo.at

Wohnfläche: 61m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 61m<sup>2</sup>

**KAUF - SALZBURG STADT - ITZLING:**  
**"NEUE" 61 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Wohnung mit 8**  
**m<sup>2</sup> West-Balkon und TG-Stellplatz - IM**  
**BAURECHTSWOHNUNGSEIGENTUM - Erstbezug**  
**2023!!!**



**KAUF - SALZBURG STADT - ITZLING**

**"NEUE" 61 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Wohnung mit 8 m<sup>2</sup> West-Balkon und TG-Stellplatz**

## IM BAURECHTSWOHNUNGSEIGENTUM - Erstbezug 2023!!!

Die besonders schöne Wohnung ist im Salzburger Stadtteil Itzling gelegen. Das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet Plainberg bietet sich für ausgedehnte Spaziergänge und Wanderungen an. Das Naherholungsgebiet am Alterbach ist schnell erreichbar und lädt zum Fahrradfahren und Verweilen ein. Die Innenstadt von Salzburg ist mit dem Fahrrad bzw. mit dem Auto sehr schnell erreichbar. Der Salzachkai ist fußläufig entfernt.

Die Wohnung bietet einen Ausblick zum Untersberg, zum Högl und zum Staufen.

Eine sehr gute Infrastruktur ist vorhanden. Ein Supermarkt, ein Drogeriemarkt, ein Fitness-Studio, Bushaltestellen (O-Bus Nr. 6) und S-Bahnhaltestelle (S1) sind fußläufig entfernt. Der Kindergarten bzw. die Volksschule sind schnell erreichbar.

Raumeinteilung: Die sonnige Wohnung verfügt über eine sehr gute und angenehme Raumeinteilung.

- \* zentraler Vorraum mit Garderobenmöglichkeit
- \* geräumiges Wohnzimmer mit halbintegrierter Küche
- \* helles Schlafzimmer
- \* schönes Kinderzimmer
- \* geräumiges Badezimmer mit großer bodenbündiger Dusche, Spiegelschrank, Waschtischverbau, WC, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss
- \* Abstellraum

Ausstattung: Die Wohnung verfügt über eine moderne und hochwertige Ausstattung.

- \* Parkettböden
- \* weiße Kunststoffthermofenster mit 3-fach Verglasung
- \* weiße Holztüren
- \* elektrische Raffstores
- \* schönes weiß verflieses Badezimmer
- \* Tischler Einbauküche mit Induktionsherd, Dunstabzug, Backrohr, Kühlschrank mit 3 Tiefkühlzellen, Geschirrspüler
- \* Fußbodenheizung
- \* Wohnraumlüftung
- \* Kabel-TV; Glasfaser von A1 möglich

Wohn-Nutzfläche: ca. 61 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 8,12 m<sup>2</sup> West-Balkon - bietet Platz für einen Tisch mit Stühlen und Sonne bis zum Abend.

Stockwerk: 1.Stock mit Lift - barrierefrei

Baujahr/Erstbezug: 2023(!!!)

Energieausweis: HWB: 29,00 kWh/(m<sup>2</sup>a); fGEE: 0,65

Heizung: Fernwärme; Photovoltaik; Fußbodenheizung

Parkplatz: 1 Tiefgaragenabstellplatz im Eigentum

Keller: ca. 3,38 m<sup>2</sup> Kellerabteil mit Beleuchtung und Steckdose

Allgemeinfläche:

Eine Waschküche-Trockenraum, ein Fahrradraum und ein Kinderwagenraum steht den Bewohner zur Benützung. Eine Hausbetreuungsfirma kümmert sich um die Pflege der Liegenschaft.

Betriebskosten: ca. ? 387,89 mtl. (inkl. I-Fond und Baurechtszins); zzgl. Heizung (Fernwärme - Akonto ca. 69 ?) und Strom

Die Wohnung mit TG und Kellerabteil sind im Baurechtswohnungseigentum. Dieses läuft bis 18.04.2121.

Übergabe / Bezug: ab September 2025

Kaufpreis: ? 459.000.- inkl. TG

Für Detailinformationen, Fragen sowie einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Dr. Wolfgang Stocker unter +43 (0)699 134 22 783 sehr gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie:

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens und der Kontaktdaten des jeweiligen Interessenten bearbeiten können.

Sämtliche hier gemachte Angaben sind lediglich unverbindliche Vorinformationen, erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Insbesondere kann es sich bei gegenständlichen Angaben um von uns nicht auf Richtigkeit und/oder Vollständigkeit geprüfte Angaben von Dritten handeln, für welche wir ausdrücklich keine Haftung übernehmen. Alle Angaben sind Ca.-Angaben.

Zahlenangaben teilweise kaufmännisch gerundet. Sämtliche Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Käuferprovision: 3% des vertraglich vereinbarten Kaufpreises + USt. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.000m  
Apotheke &lt;1.000m  
Klinik &lt;2.000m  
Krankenhaus &lt;2.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;500m  
Höhere Schule &lt;2.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;500m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Flughafen &lt;4.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 61m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 61m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 29m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.65m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 459000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Stocker

Tel.: +43 699 134 22 783

E-Mail: office@f-immo.at