



**Sonnige renovierte 3 1/2-Zimmer-Wohnung
in Top-Lage von Aigen**

Charmante, renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit zwei sonnigen Terrassen in Aigen

Lage

Die Wohnung befindet sich in Top-Lage im begehrten Stadtteil Aigen, bekannt für seine exklusive Wohnqualität und den hohen Freizeitwert. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar. Die Nähe zum Salzachkai bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden und Radtouren.

Wohnung

Die sehr sonnige 3 1/2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1982 liegt im 1. Stock (ohne Lift) eines gepflegten, kleinen Mehrparteienhauses. Sie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, ein freundliches Wohnambiente und wurde erst kürzlich renoviert. Eine ideale Immobilie für alle, die eine gut geschnittene Wohnung in hervorragender Lage suchen.

Wohn- und Schlafbereiche

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 35 m² bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung und direkten Zugang zur großen Terrasse. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Das ruhige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und Stauraum. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Badezimmer

Das moderne Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und verbindet Funktionalität mit zeitgemäßer Eleganz.

Terrassen

Ein besonderes Highlight sind die beiden sonnigen Terrassen mit ca. 15 m² und 9 m², die zusätzlichen Freiraum bieten – ideal zum Entspannen, Sonnenbaden oder für gemütliche Stunden im Freien.

Stauraum & Parkmöglichkeit

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein großzügiges Kellerabteil (ca. 12 m²) sorgen für viel Stauraum.

Eine Einzelgarage direkt vor dem Haus rundet das Angebot ab und erhöht die Wohnqualität zusätzlich.

Sonstige Informationen

- Wohnnutzfläche: ca. 85 m²
- Terrassen: ca. 15 m² und ca. 9 m²
- Mietdauer: 3 Jahre, Verlängerung um weitere 3 Jahre möglich
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- TV: Gemeinschaftliche SAT-Anlage
- Energiekennzahlen: HWB 115 | fGGE 2,57
- Zustand: Sehr gut
- Waschmaschinenanschluss: im Badezimmer
- PKW: Einzelgarage
- Verfügbar ab: 1. Jänner 2026

Kosten & Kaution

- Hauptmietzins: € 1.280,00
- Garage: € 120,00
- Betriebskosten: € 398,98
- Gesamtmiete: € 1.798,98
- Kaution: € 6.000,00

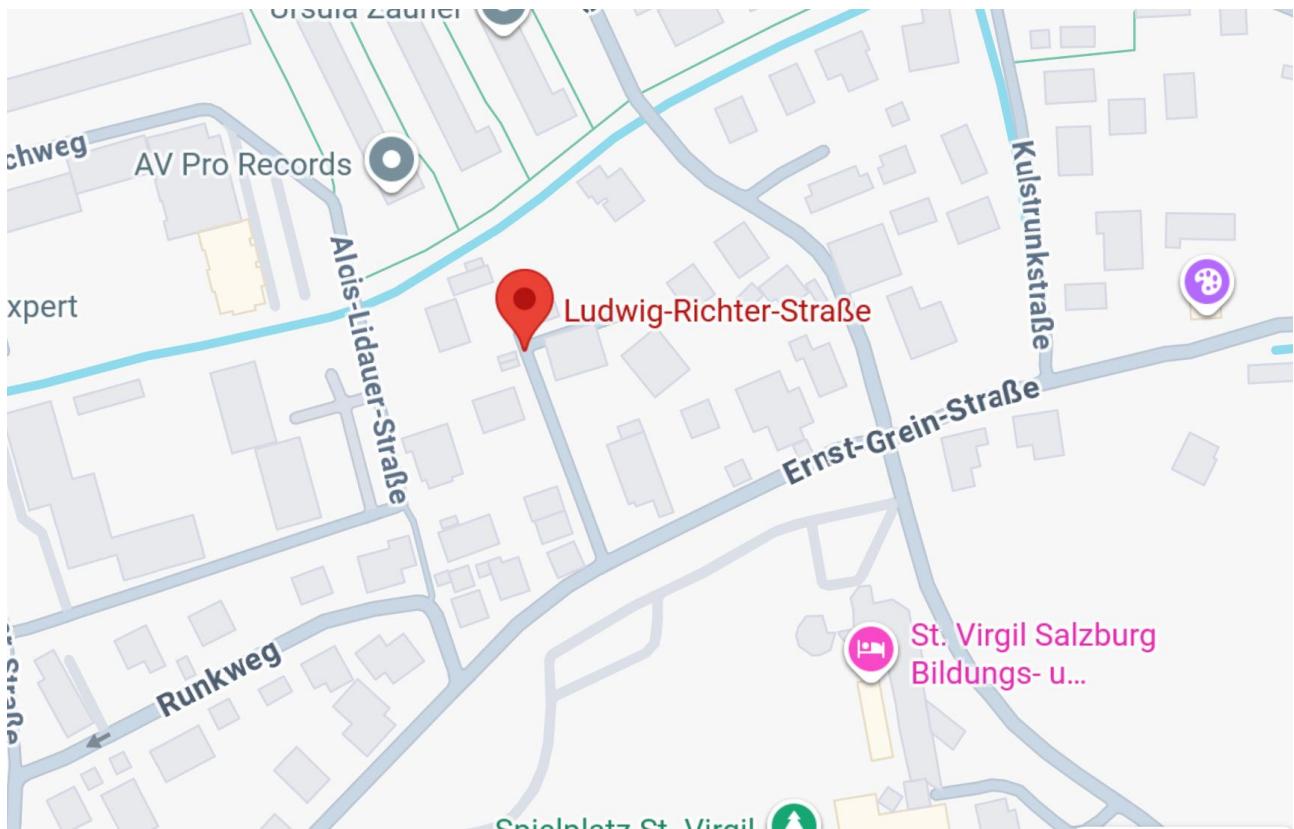
Betriebskostenaufstellung:

- Allgemeine BK: € 144,91
- Heizung: € 197,93
- Warmwasser: € 27,70
- Hausverwaltung: € 28,35

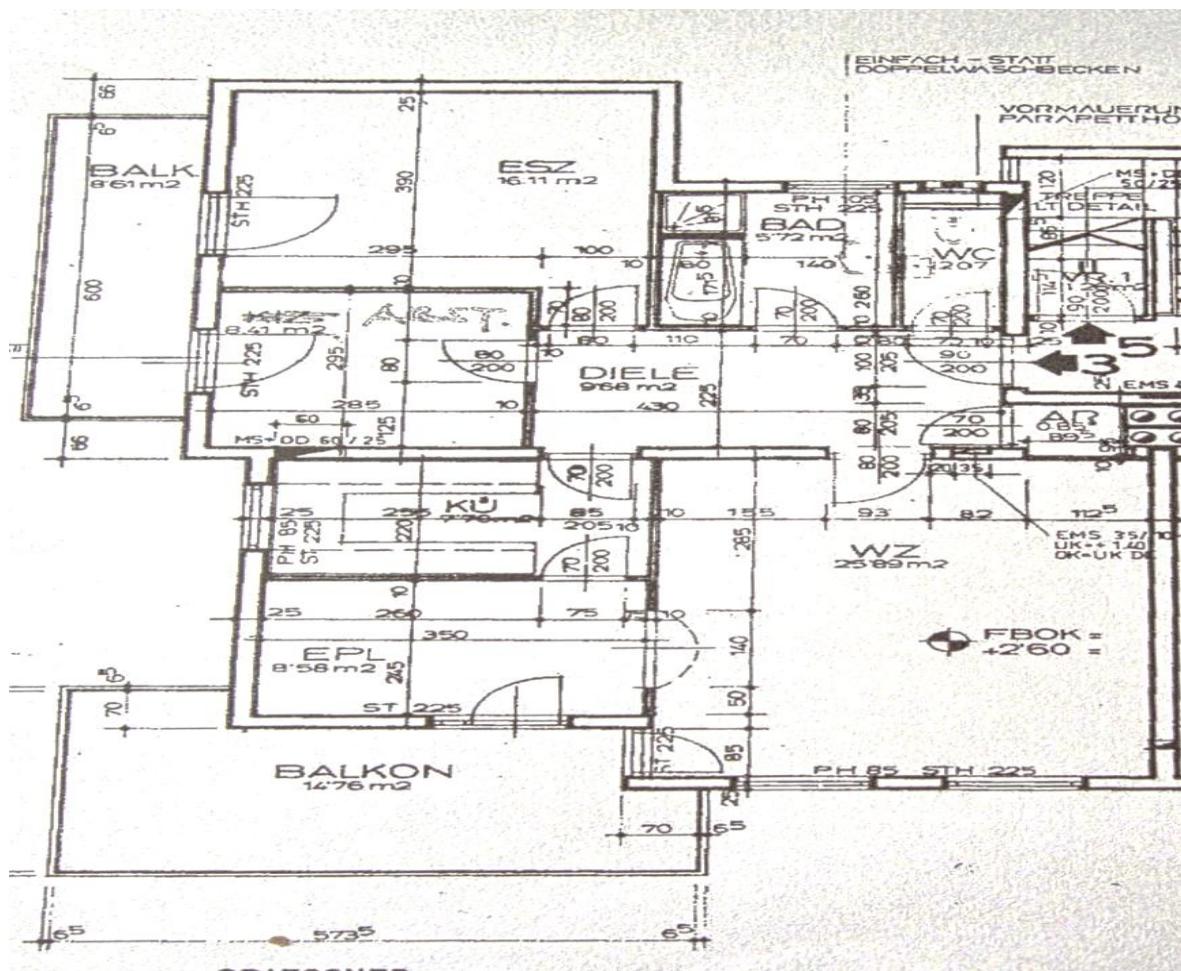
Hinweis/Information:

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite und Dritten vor allem Größenangaben, die uns zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.



Lageplan





Aussenansicht





Flur



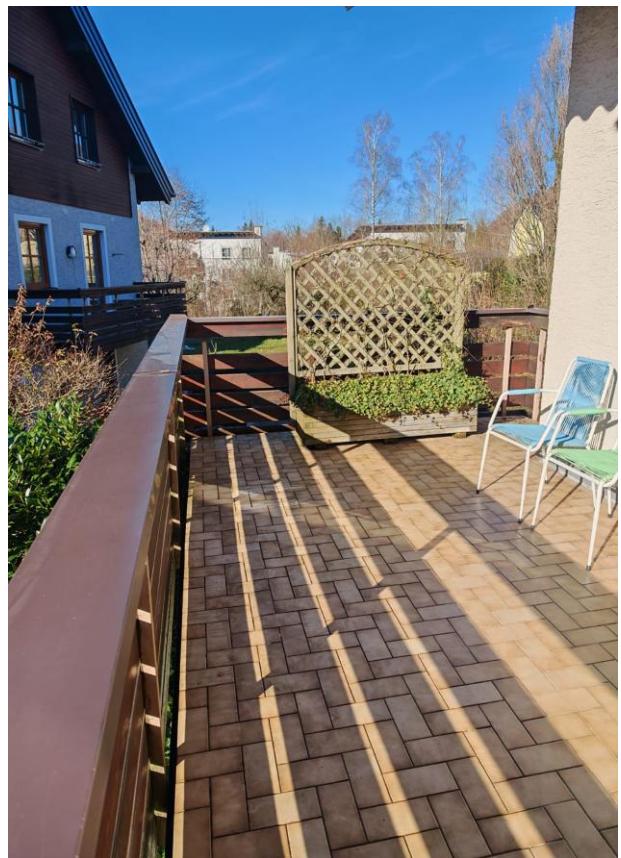
Wohn-Esszimmer



Wohnzimmer



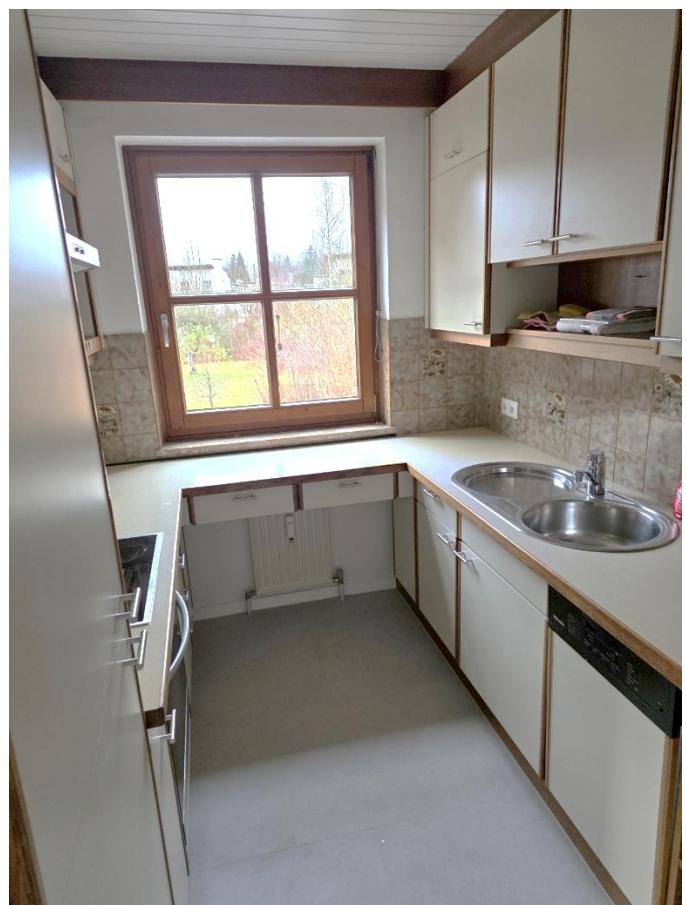
Esszimmer oder Home-Office



Terrasse



Ausblick



Küche



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Garage

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Ludwig Richter Strasse 4a - Dachsanierung - Fertigstellung		
Gebäudeteil			
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Baujahr	1982
Straße	Ludwig-Richter-Straße 4A	Katastralgemeinde	Aigen I
PLZ/Ort	5026 Salzburg-Aigen	KG-Nr.	56501
Grundstücksnr.	237/11	Seehöhe	424 m

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB_{SK} 115 f_{GEE} 2,57

Energieausweis Ausstellungsdatum 16.10.2018

Gültigkeitsdatum 15.10.2028

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

- HWB SK Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr (Standortklima)
- f_{GEE} Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
- EAVG §3 Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
- EAVG §4 (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
- EAVG §6 Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedingte Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
- EAVG §7 (1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.
(2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehen.
- EAVG §8 Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungsplflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
- EAVG §9 (1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldet, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist.
(2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt,
1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder
2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen.