

## Nutzen Sie die Chance für Ihre 3 Zi. ETW mit Balkon und TG in ruhe Lage in Aigen



**Wohnfläche:** ca. 72,5 m<sup>2</sup>  
**gebaut:** 1990  
**Zimmer:** 3

**Kaufpreis: € 399.000,00**  
Provision bei Kauf: 3 % zzgl. 20 % MwSt.

### BESCHREIBUNG:

---

#### **DIGITALER ANGEBOTSPROZESS:**

**Dieses Objekt wird in Form eines digitalen Angebotsprozesses vermittelt.**

**Das bedeutet, der angezeigte Preis von 399.000€ ist ein Startpreis und kann im Laufe des Prozesses höher werden.**

Hier bietet sich eine fantastische Gelegenheit zum Kauf einer 3 Zimmer Wohnung in einer der beliebtesten Lagen Salzburgs. Die Wohnung befindet sich in einem 1990 errichtetem kleinem Mehrparteienhaus in einer verkehrsberuhigten Sackgasse im Stadtteil Aigen.

Diese attraktive, lichtdurchflutete 3 Zimmer Wohnung bietet neben der ausgezeichneten Lage einen optimalen Grundriss mit Balkon und TG-Stellplatz. Durch die ideale Raumaufteilung eignet sich dieser Wohnsitz ebenso für die anspruchsvolle Familie, wie gleichermaßen für den Workaholic, um wohnen und arbeiten perfekt zu verbinden.

Direkt vis-à-vis vom Lift betritt man die Wohnung im 1. Stock.

Die nützliche Garderobe präsentiert sich mit ausreichendem Platz für Mäntel, Jacken und Schuhe.

Von hier aus gelangt man in den Flur, durch den alle weiteren Räume der Wohnung begehbar sind.

Zwei fast gleichgroße, helle Räume mit Blick in den Gemeinschaftsgarten eignen sich perfekt als Schlaf,- Kinder,-Gästezimmer oder Büro.

Im Zuge der letzten Sanierung vor ein paar Jahren wurde in der kompletten Wohnung eine Fußbodenheizung und ein hochwertiger Echtholzparkettboden verlegt.

Auch die Türen und Türstöcke, sowie die Elektrik wurden teilweise erneuert.

Das Badezimmer mit Tageslichtfenster wurde mit modernem, stilvollen Fliesen ausgestattet und einem geschmackvoller Waschtisch mit Spiegelschrank und einer schicken Eckbadewanne eingerichtet. Neben der Waschmaschine findet sich ebenso genügend Platz für den stilgleichen Hängeschrank und einem praktikablen Handtuchtrockner. Das separate WC mit Handwaschbecken befindet sich in gleicher Bauausführung direkt daneben.

Das Herzstück der Wohnung ist definitiv das westlich ausgerichtete, beeindruckende Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche und Ausgang auf den Balkon.

Die qualitätsvolle, hervorragend ausgestattete Einbauküche, sowie der Balkon mit Bergblick vervollständigen den wohlüberlegten Grundriss.

Das Gesamtbild der Wohnung ist sehr niveauvoll und nichts für "Langweiler".

Direkt vor dem Haus befinden sich ausreichend Parkplätze für die Anwohner. Des Weiteren ist der Wohnung ein TG-Stellplatz zugeordnet.

Ein eigener Kellerraum, sowie ein allgemein zugänglicher Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, eine Waschküche und ein Trockenraum stehen zur Verfügung.

Sehr gerne vereinbare ich mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin und schicke Ihnen vorab Unterlagen zu.

**Kontakt:**

Björn Benjamin Wenner

Poetsch Immobilien

Tel: 0043 (0)664 5241554

Mail: [b.wenner@poetsch-immo.at](mailto:b.wenner@poetsch-immo.at)

Homepage: [www.poetsch-immo.at](http://www.poetsch-immo.at)

## DATEN & FAKTEN:

### Flächen:

**Wohnfläche:** ca. 72,5 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche:** 6 m<sup>2</sup>

### Räumlichkeiten:

**Zimmer:** 3  
**Bäder:** 1  
**WC's:** 1  
**Balkone:** 1 = 4,5 m<sup>2</sup>  
**Personenlift:** Ja  
**Garagenplätze:** 1

### Weitere Informationen:

**Beziehbar ab:** 15.05.24  
**Baujahr:** 1990  
**Heizungsart:** Fußbodenheizung  
**Möblierungsart:** Küche  
**Zustand:** sehr gut  
**Zustand des Hauses:** gut  
**HWB:** 119  
**Klasse HWB:** D  
**fGEE:** 1,93

### Betriebskosten:

**Betriebskosten:** € 434,00

### Preisaufstellung:

**Kaufpreis:** ab € 399.000,00  
**Provision:** 3 %  
**Provision bei Kauf  
inkl. Ust:** ab € 14.364,00

**Kaufnebenkosten:** Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%,  
Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

**Mietnebenkosten:** siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

**Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung.** Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

