

# Geräumige 1-Zi-Dachgeschoßwohnung mit Balkonterrasse in wohnenswerter Ruhelage Salzburg!

Objektnummer: 5020



## Objektbeschreibung:

Geräumige 1-Zi-Dachgeschoßwohnung mit Balkonterrasse in wohnenswerter Ruhelage Salzburg!

## OBJEKTBSCHREIBUNG:

Charmante Dachgeschoßwohnung bietet Ruhe und den Flair der Stadt!

Die gepflegte Wohnanlage wird vorwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt. Die Nachbarschaft ist nett und freundlich.

Die Wohnung wurde von je her vermietet. Der Mieter hat sich laufend um notwendige Instandhaltung gekümmert, aber eine grundlegende Erneuerung wurde nie vorgenommen.

## OBJEKTDATEN:

Garconniere ca. 31,72m<sup>2</sup> Wohnfläche

Balkonterrasse ca. 4,37m<sup>2</sup>

1 Abstellraum ca. 3,91m<sup>2</sup> statt Kellerraum neben der Wohnung

Zusätzlich Alleinnutzung des Flurs ca. 10m<sup>2</sup> vor der Wohnung

1 Tiefgaragenstellplatz im Eigentum

## Inneneinteilung:

Die 1-Zi-Dachgeschoßwohnung liegt allein im 2.Stock ohne Lift.

Die Einteilung des Raumes ist großzügig und gut durchdacht, so dass ein Schlafbereich und auch ein Wohnbereich

eingrichtet werden kann. Der Raum ist sehr hell, durch das große Fenster und die doppelflügelige Balkontüre. Durch die praktische Küchenische hat davor noch ein Esstisch mit Sesseln platz. Der quadratische Balkon ist ein zusätzlicher Entspannungsbereich mit schöner Aussicht. Das Badezimmer ist mit Wanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Der Boiler wurde in den angrenzenden Abstellraum gelegt.

**Ausstattung:**

Holztüren braun  
Holz-Fenster  
Fliesen im Eingangsbereich  
Stab-Parkettboden im Wohnbereich  
Heizung – Fernwärme mit Zentralheizkörper  
Energieausweis vorhanden  
Baujahr 1987  
Betriebskosten 206€/monatlich

Grundsätzlich kann die Wohnung so bezogen werden, etwas Erneuerung kann nicht schaden.

**Außenbereich:**

Der schön gepflegte Innenhof ist großzügig mit viel Grünfläche angelegt und bietet eine angenehme Atmosphäre beim Heimkommen.  
Die Garage erreicht man angenehm mit Zugang nahe dem Hauseingang

**LAGE:**

Die Triebenbachstraße liegt in einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur. Die hübsche Wohnanlage wird vorwiegend von Eigentümern selbst bewohnt.  
Gute Infrastruktur, Bushaltestelle vor dem Haus und nicht weit ins Stadtzentrum.

Tolles Singleapartment, attraktive Starterwohnung oder Anlegerobjekt mit guter Rendite!

Frau Unterrainer steht Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung, unter +43 (0)664 927762

**Hinweise und Nebenkostenübersicht bei Kauf:**

3,5% Grunderwerbsteuer vom KP  
1,1% Grundbuchseintragsgebühr vom KP  
3,0% Maklerprovision vom KP zzgl. 20% Mwst  
1,5-3% Vertragserrichtung/Treuhandchaft v KP zzgl. 20% Mwst und zzgl. Barauslagen  
Der Notar oder Rechtsanwalt kann vom Käufer selbst bestimmt werden.  
Es wird auch ausdrücklich auf die Beilage der Nebenkosten- und Aufklärungsübersicht im Anhang hingewiesen. Die im Maklergesetz § 15/Abs. 1,3, und §§ 10 und 15 sind für Verkäufer, Käufer und Makler bindender Bestandteil der Provisionsleistung.  
Immobilienmakler sind als Doppelmakler tätig.  
Weitere Kosten: Im Fall einer Finanzierung sind die Bankspesen bei der Bank zu erfragen.

**Wichtiger Hinweis für Käufer:**

Bis 30. Juni 2026 gilt eine temporäre Befreiung der Grundbuch- und Pfandrechtseintragsgebühr für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,- pro Person. Zu beachten ist, dass die Begünstigung nur dann gewährt wird, wenn der Erwerb nachweislich zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) dient.

Kaufpreis:

EURO 168.000,00



Bei Kauf einer Liegenschaft entstehen Nebenkosten vom Kaufpreis, wie Grunderwerbsteuer 3,5%, Grundbucheintragungsgebühr 1,1%, Vertragserrichtungskosten usw. sowie Vermittlungsprovisionen von 3% zzgl. Mwst.. Für die angeführten Daten wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Immobilienmakler sind auf grund ihrer Tätigkeit Doppelmakler.

**CALVIN IMMOBILIEN GMBH**

Kulstrunkstraße 9  
5020 Salzburg

Telefon: +43 (0) 662 / 64 88 66  
E-Mail: [office@calvin-immo.com](mailto:office@calvin-immo.com)  
Internet: [www.calvin-immo.com](http://www.calvin-immo.com)

Geschäftsführung: Christine Unterrainer  
Mobil: +43 (0) 664 / 92 777 62  
UID-Nummer: ATU61557700  
Firmenbuchgericht: Landesgericht Salzburg  
Firmenbuchnummer: FN 260169b