

# VERKAUFT - Reizendes Reihenhaus in Stadtlage Salzburg-Taxham!

Objektnummer: 5020



## Objektbeschreibung:

Reizendes Reihenhaus in Stadtlage Salzburg-Taxham!

Reihenmittelhaus ca. 110m<sup>2</sup> Wnfl + Vollkeller, sanierungsbedürftig

### BESCHREIBUNG

Charmantes Reihenhaus in Stadtlage Taxham, Realeigentum, gut erhalten, aber sanierungsbedürftig. Die Raumaufteilung ist klassisch über 3 Etagen plus Vollkeller, liebevoll blühender Eigengarten und perfekte Infrastruktur.

Attraktive, ruhige Lage in Taxham, inmitten angenehmer Nachbarschaft, beste Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Bus und Schulen in direkter Umgebung, Naherholung am Glanhofenrundweg und gute Autobahnanbindung.

### Objekt:

Reihenmittelhaus in gutem Zustand, ca. 110m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zzgl. Vollkeller ca. 43,50 m<sup>2</sup>, altersbedingt ist das Haus sanierungsbedürftig.

Grundstück ca. 165m<sup>2</sup>, südseitig ausgerichteter Garten ist mit blühenden Pflanzen

Realeigentum – geringe Betriebskosten durch Eigenverwaltung

### Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Windfang
- Garderobereich
- separater Küchenbereich ohne Küchenzeile
- Wohn- und Essbereich ca. 20m<sup>2</sup> südlich ausgerichteter mit Ausgang zur Terrasse ca. 10m<sup>2</sup>
- eigenes Gäste-WC

- Stiegenhaus ins OG und KG

Obergeschoss:

- 1 Schlafzimmer mit Balkon ca. 20m<sup>2</sup>
- 1 Schlafzimmer ca. 11m<sup>2</sup>
- 1 Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC

Dachgeschoss:

- 1 Zimmer ca. 17,50m<sup>2</sup> mit Schräge
- Dachboden ca. 20m<sup>2</sup> ausbaufähig

Kellergeschoss:

- 3 unterschiedlich große Räume, trocken, für Technikraum, Waschraum, Abstellraum nach Instandsetzung bestens verwendbar

Heizung:

- Heizkörper und Gas-Therme älteres Modell, beheizt vom Nachbarhaus, da die beiden Häuser momentan im EG und OG mit einem Durchgang verbunden sind und die beiden Häuser gemeinsam bewohnt wurden. Dh. es ist ein eigener Heizkreislauf vorhanden, aber keine Heiztherme. Bad mit Boiler und Küche mit Durchlauferhitzer ausgestattet.
- Es empfiehlt sich im Zuge der Sanierungsmaßnahmen z.B. eine Luftwärmepumpe, Pelletsheizung oder an das Fernwärmenetz anzuschließen

Info:

Vor dem Haus und in naher Umgebung sind genügend Parkplätze zur freien Nutzung vorhanden. Der Energieausweis ist in Arbeit und wird nachgereicht. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. 200€ Gemeindeabgaben/Strom/Gas Bezug nach Vereinbarung mit dem Eigentümer.

Fazit:

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, die Bausubstanz ist gut, das Haus ist in einem ordentlichen Zustand, die Lage ist angenehm und ruhig. Grundlegende Sanierungsmaßnahmen, wie neue Sanitär-/Elektrische-Leitungen, Bad oder Küche sind notwendig.

Die Kunststoff-Fenster in Zweifachverglasung wurden vor ca. 30 Jahre erneuert.

Die meisten Heizkörper wurden ca. 2017 erneuert.

Die Kunststoff-Fenster in Zweifachverglasung wurden vor ca. 30 Jahre eingebaut.

Das Dach wurde vor kurzen ca. 2017 neu eingedeckt.

Hier können Sie sich Ihren Traum erfüllen!

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.

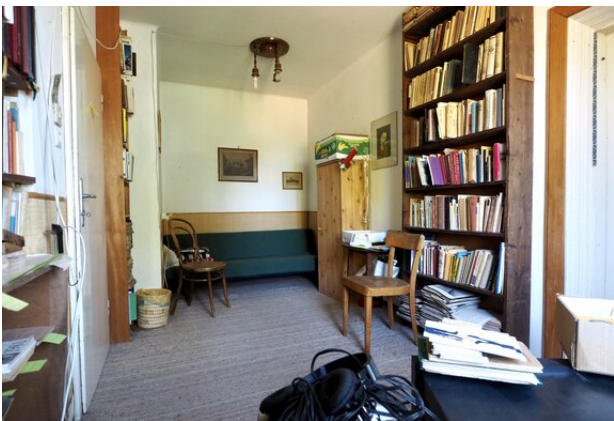
Der Energieausweis ist in Arbeit und wird jedenfalls vor Kaufabschluss dem Käufer zur Einsicht gebracht.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden oder am Amt und im Internet recherchiert wurden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Immobilienmakler sind als Doppelmakler tätig.

Reihenhaus	ca. 110 m <sup>2</sup> + Dachboden
Zustand:	sanierungsbedürftig
Übergabe:	ab 2.1.2023
Energieausweis:	HWB 138 fGEE 2,14





Bei Kauf einer Liegenschaft entstehen Nebenkosten vom Kaufpreis, wie Grunderwerbsteuer 3,5%, Grundbuchseintragungsgebühr 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