

# VERKAUFT - Geräumiges Eck-Reihenhaus in wohnenswerter Lage Salzburg-Gnigl!

Objektnummer: 5023



## Objektbeschreibung:

Geräumiges Eck-Reihenhaus in wohnenswerter Lage Salzburg-Gnigl!

## OBJEKT BESCHREIBUNG:

Charmantes Eck-Reihenhaus in Ruhelage, am lebenswerten Stadtrand von Salzburg!  
Ein Familienhaus in ruhiger, guter Nachbarschaft.

Das Haus hat eine solide Bau-Substanz und ist weitgehend funktionstüchtig.  
Jedoch wurde keine Gesamt-Sanierung des Objektes vorgenommen, sondern in erster Linie laufende Instandhaltungen.

## OBJEKTDATEN:

### Inneneinteilung:

4-Zi-Eck-Reihenhaus Wfl. Ca 101m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen auf 235m<sup>2</sup> Grund.

Das Haus besteht aus 4 Zimmer + separater Küche.  
Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohn-Esszimmer, eine separate Küche, sowie ein Gäste-WC und ein Garderobebereich

Im Obergeschoss sind 3 geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer und getrenntes WC.

**Erdgeschoß:**

- 1 schönes, helles Wohnzimmer - ca 31m<sup>2</sup> mit separater Essecke
- 1 separate Küche – ca 6,64m<sup>2</sup> mit Durchreiche zum Essbereich
- 1 Gäste-WC mit Fenster und Waschbecken
- 1 Garderobebereich

**Obergeschoß:**

- 1 Schlafzimmer – ca 14,18m<sup>2</sup> mit Balkonausgang
- 1 Kinderzimmer – ca 12,87m<sup>2</sup> mit Balkonausgang
- 1 Kinderzimmer – ca 10,16m<sup>2</sup> (oder Arbeitszimmer)
- 1 Badezimmer – ca 6,23m<sup>2</sup> mit Wanne und Fenster
- 1 WC separates mit Fenster
- 1 Balkon ca 9,10 m<sup>2</sup>

**Vollkeller:**

- 1 gr. Hobbyraum mit Sauna – ca 23,76m<sup>2</sup>
- 1 kl. Abstellraum
- 1 kl. Raum mit Waschmaschinenanschluss
- 1 Heizraum
- 1 Tankraum

**Außenbereich:**

- Grundfläche gesamt ca 235 m<sup>2</sup>
- große Terrasse – ca 17m<sup>2</sup>
- privater Garten in Süd-Ausrichtung, weitere Gartenfläche bei Hauseingang
- 1 Garage im Eigentum mit Durchgangstüre zum Hauseingang

**Ausstattung:**

- Holztüren braun
- Holz-Fenster und Außen Läden aus Holz
- Fliesen im Eingangsbereich
- Parkettböden im Wohnbereich
- Teppich im oberen Flur-Obergeschoß
- alte Ölheizung, idealerweise ist ein Gas-Verteiler innerhalb der 15m Zone; umsteigen jederzeit möglich
- Energieausweis in Arbeit
- Baujahr 1972/73

Grundsätzlich kann das Haus so bezogen werden bzw. der Innenbereich kann mit wenig Aufwand optimiert werden.

**LAGE:**

In ruhiger Stadtrandlage Salzburg-Gnigl, eingebettet in eine hübsche Reihenhauses-Anlage.  
Gute Infrastruktur, Verkehrsanbindung ums Eck, hoher Freizeitwert entlang des Alterbachs, im Samer Mösl und doch nicht weit dem Stadtzentrum.

Hier können Sie sich Ihren Haustraum erfüllen!

Frau Unterrainer steht Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung,  
unter +43 (0)664 9277762

**Hinweise und Nebenkostenübersicht bei Kauf:**

- 3,5% Grunderwerbsteuer vom KP
- 1,1% Grundbuchseintragsgebühr vom KP
- 3,0% Maklerprovision vom KP zzgl. 20% Mwst



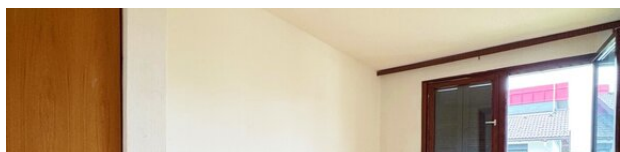
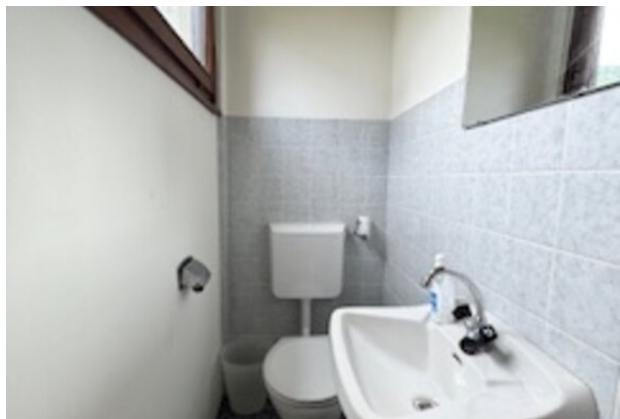
1,5-3% Vertragserrichtung/Treuhandchaft v KP zzgl. 20% Mwst und zzgl. Barauslagen  
Der Notar oder Rechtsanwalt kann vom Käufer selbst bestimmt werden.

Es wird auch ausdrücklich auf die Beilage der Nebenkosten- und Aufklärungsübersicht im Anhang hingewiesen. Die im Maklergesetz § 15/Abs. 1,3, und und §§ 10 und 15 sind für Verkäufer, Käufer und Makler bindender Bestandteil der Provisionsleistung.

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.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Immobilienmakler sind als Doppelmakler tätig.



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