



EXPOSÉ

SALZBURG · DG-WOHNUNG

# Charmante Atelier- oder 2 Zimmerwhg – DG – Salzburgblick – gemauerter Kaminofen – Sichtdachstuhl

**395.000 €**

ZU VERKAUFEN

**66 m<sup>2</sup>**

WOHN-/NUTZFLÄCHE

**2**

ZIMMER

**1981**

BAUJAHR

# Charmante Atelier- oder 2 Zimmerwhg – DG – Salzburgblick – gemauerter Kaminofen – Sichtdachstuhl

## 395.000 €

ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche 66 m<sup>2</sup>

Zimmer 2

Badezimmer 1

Baujahr 1981

Objektart DG-Wohnung

Vermarktung Zu Verkaufen

Objektnummer O2100167238

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Salzburg Aigen!

Diese wunderschöne Immobilie, welche als 2 Raum- oder Atelierwohnung genutzt werden kann, bietet neben der neuwertigen, modernen Ausstattung einen herrlichen Panoramablick auf die Burg von Salzburg. Die Ruhe, die Natur um sich herum, laden zum Wohlfühlen und Entspannen ein.

Die Wohnung befindet sich Im Dachgeschoss eines zweigeschossigen kleinen 10 Parteienhauses. Über einen hellen, geräumigen Vorraum erschließt sich das kleine Wohnrefugium mit einer Wohnnutzfläche von ca. 64m<sup>2</sup>.

Die Wohnung überzeugt mit offenem Ambiente, großzügigen Raumhöhen und hohem Dachstuhl.

Die hochwertige Ausstattung umfasst eine perfekt integrierte Küche, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend ist, einen modern gemauerten Kaminofen, der wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre schafft und für die wärmere Jahreszeiten eine integrierte Klimaanlage.

Das Tageslicht helle Badezimmer ist ausgestattet mit Whirlpool-Badewanne, Dusche, WC und Dachfenster zum Lüften.

Ein praktischer kleiner Abstellraum vervollständigt diese kleine Oase.

Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil, einer Garage, einem allgemeinen Fahrradraum, sowie ein weiterer Gemeinschaftswasch- und Trockenraum stehen zur Verfügung.

Alle Fenster sind aus Kunststoff und wurden 2015 erneuert, ebenso die Fassade und die Balkone.

Die Wohnung selbst wurde 2014 vom jetzigen Eigentümer generalsaniert, mit Fliesen- und Parkettböden, Kaminofen, Klimaanlage, Deckenspots usw. Besucherparkplätze sind vorhanden.

### .Ausstattung im Überblick:

- Salzburgblick
- Südwestausrichtung
- Klimaanlage
- Fussbodenheizung
- Bodenfliesen und Holzparkett
- Wohnküche offen gestaltet
- Abstellraum
- Bad mit Fenster
- WC separat
- Whirlpool-Badewanne
- indirekte Deckenleuchten
- Diele
- Dusche
- Dachfenster elektrisch
- Fahrradraum
- Garage im Kaufpreis inbegriffen
- Kabel TV
- Parkplatz

### Diese Wohnung vereint modernes Design mit hochwertiger Ausstattung, gepaart mit zeitloser Eleganz und bietet Ihnen einen Rückzugsort der Extraklasse.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

### Wir freuen uns auf Sie!

Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Angebot persönlich vorzustellen.

### Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr \*\*\*(sofern die gesetzlich geforderten Voraussetzungen vorliegen, die mit

der finanzierenden Bank  
und bzw. dem Vertragserrichter abzuklären  
sind, kann diese

Eintragungsgebühr entfallen).

3,0% + 20% USt. Maklerprovision

1,5% + 20% USt. ca. Vertragserrichtungsgebühr

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

#### Kaufpreis:

395.000,00 Euro - Verhandlungsbasis

Weitere, ausführliche, informative Einzelheiten und  
weitere Bilder, senden wir Ihnen gerne mit unserem  
Expose zu.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines  
Besichtigungstermins  
steht Ihnen **Hr. Josef Mayer** unter 0699 18 41 00 03  
oder **j.mayer@immo.express** gerne zur Verfügung.

## Ihre Freude - ist unsere Freude - füllen Sie diese Wohnung mit neuem Leben.

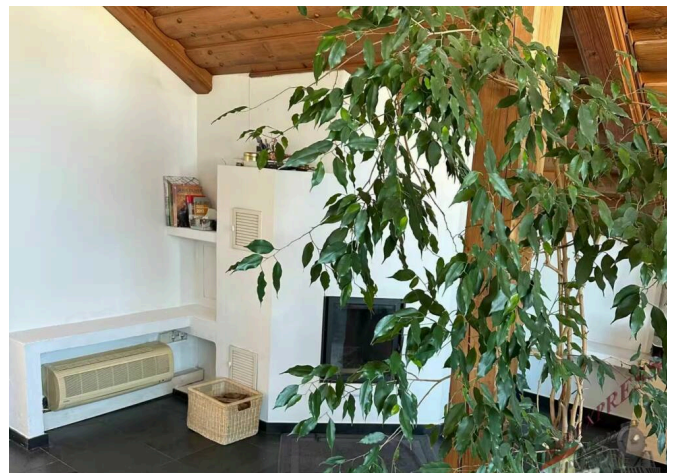
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei  
diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns  
darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von  
Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als  
DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum  
DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

.

Atelierwohnung oder 2 Zimmerwohnung, hochwertige  
Ausstattung, Sicheidachstuhl, Whirlpoolbadewanne ,  
Kaminofen gemauert, Klimaanlage

### IMPRESSIONEN



### AUSSTATTUNG

— Abstellraum

— Kabel/Sat-TV

— teilmöbliert

— Fernblick

— Keller

— vollerschlossen

### WEITERE DETAILS

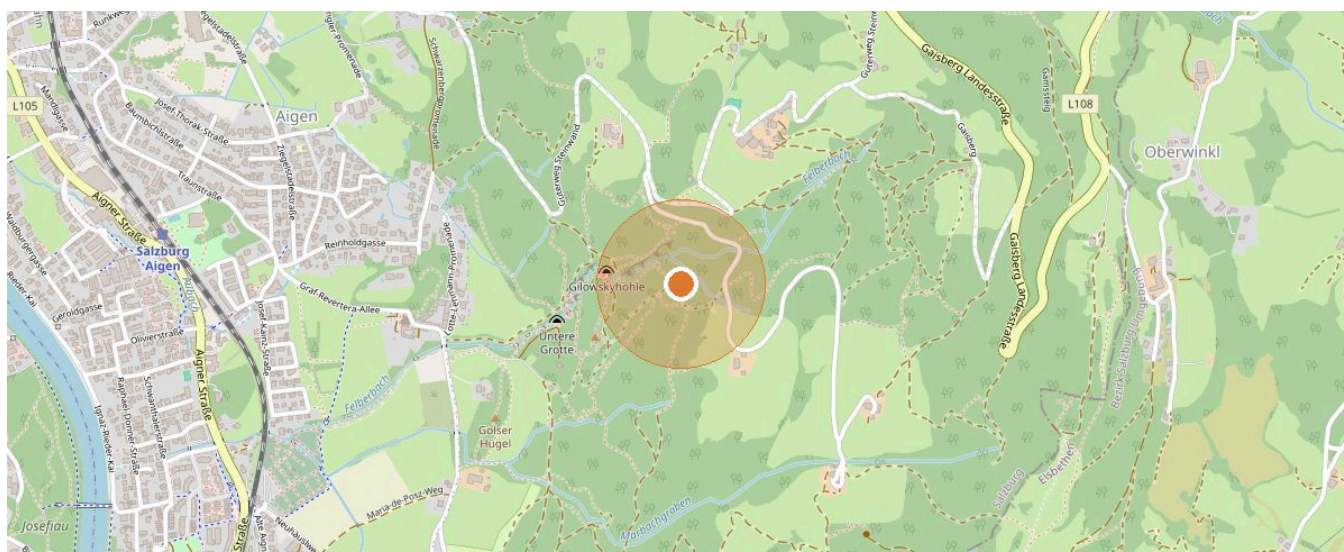
|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Heizungsart                          | <b>Zentralheizung</b> |
| Etage                                | <b>2</b>              |
| Bezirk                               | <b>Salzburg</b>       |
| Monatliche<br>Betriebs-/Nebenkosten  | <b>330 €</b>          |
| Betriebs-/Nebenkosten<br>zzgl. MwSt. | <b>330 €</b>          |

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Anzahl Stellplätze | <b>1</b>                          |
| Kellerfläche       | <b>3 m<sup>2</sup></b>            |
| Bodenbelag         | <b>Parkett</b>                    |
| Badausstattung     | <b>Dusche, Badewanne, Fenster</b> |
| Küche              | <b>Komplett</b>                   |
| Stellplatzart      | <b>Garage</b>                     |

|                                          |                                                |
|------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt. | <b>330 €</b>                                   |
| Käuferprovision                          | <b>3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis</b> |
| Hinweise zu den Preisen                  | <b>Verhandlungsbasis</b>                       |
| Wohnfläche                               | <b>66 m²</b>                                   |
| Gesamtfläche                             | <b>64 m²</b>                                   |
| Separate WCs                             | <b>1</b>                                       |
| Loggiafläche                             | <b>7 m²</b>                                    |

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Fenster-Material      | <b>Kunststoff</b>   |
| Türen                 | <b>Holz</b>         |
| Separates WC          | <b>1</b>            |
| Zustand               | <b>vollsanziert</b> |
| Letzte Modernisierung | <b>2017</b>         |
| Verfügbar ab          | <b>Ab sofort</b>    |

## LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



5026 Salzburg · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

**Josef Mayer**

Mobil: +43 676 54 50 754

E-Mail: [j.mayer@immo.express](mailto:j.mayer@immo.express)



ONLINE ANSEHEN

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · [www.immo.express](http://www.immo.express) · Objektnummer O2100167238 · Stand 29.10.2026

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.