

## Salzburg-Maxglan / 3 Eigentumswohnungen

Sehr schöne Wohnlage nahe dem Glanbach und dem Naturschutzgebiet Leopoldskron Moos

Wohnen nur wenige Minuten von der Salzburger Altstadt, mit herrlicher Natur im Umkreis!



3 Eigentumswohnungen



Parkplatz

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung / Top 3 im 2. OG / Vermietet bis August 2025

Großzügige Wohnung mit Süd-Balkon

Das Wohnhaus umfasst nur 3 Eigentumswohnungen und liegt in sehr schöner Lage nahe dem Glanbach und dem Naturschutzgebiet Leopoldskron/Moos! Die Lage steht für viel Lebensqualität mitten in der Stadt. Hier sind herrliche Spazier- und Laufwege vorhanden. An der Glan entlang kann bis zum Untersberg gewandert werden, natürlich auch in die andere Richtung, in die Riedenburg oder nach Leopoldskron und weiter in den Stadtteil Nonntal. Die Altstadt Salzburgs ist in 10 bis 15 Minuten mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Bus erreicht.

Pro Geschoss ist nur eine Wohnung situiert. Die Wohnungen wurden in den letzten Jahren innen saniert, das Haus wird mit einer Gaszentralheizung beheizt und ist voll unterkellert.

Im Sommer 2024 wurde nun auch noch die Außenfassade gedämmt und neu verputzt, ebenso wurden die Fenster neu getauscht.

Alle 3 Wohnungen sind 3-Zimmer-Wohnungen mit Flächen zwischen rd. 76 bis 86 m<sup>2</sup> pro Einheit. Die Erdgeschosswohnung hat einen sehr schönen Garten mit Pool und Grillplatz und die beiden Obergeschosswohnungen jeweils einen Balkon.

Die Wohnung Top 3 im 2. Obergeschoss ist noch vermietet bis 31.08.2025.

Hoher Freizeitwert, viel Natur in der Umgebung und in nur wenigen Minuten in die Salzburger Altstadt, diese Immobilie in dieser Lage ist eine absolut gute Wahl, mit Wertsteigerungspotential.



€ 374.000  
Kaufpreis



76 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche



6 m<sup>2</sup>  
Balkon



1  
Parkplatz







**Wohnfläche** Wohnfläche ca. 76 m<sup>2</sup> + Abstellraum ca. 7 m<sup>2</sup>

**Balkon** Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>

**Wohnungsaufteilung**

- Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon
- separate Küche
- 2 Schlafräume
- Bad/WC mit Fenster
- Abstellraum
- Gang

**Ausstattung** Die Wohnung wurde in den letzten Jahren neu renoviert: Neues Bad, Böden, Leitungen und Küche.

Die Wohnung ist absolut modern und geschmackvoll ausgestattet, ein Highlight ist auch das schöne Bad, eine wahre Oase.

Im Sommer 2024 wurden die Fenster neu getauscht und die Fassade gedämmt und neu verputzt.

Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung, in der Wohnung sind Heizkörper.

**Ausrichtung** Hauptausrichtung Süd/Osten

**Bezug** Die Wohnung ist derzeit vermietet und kann ab September 2025 selber genutzt werden.

---

Geschoss	2. Obergeschoss
Keller	Kellerraum ca. 19 m <sup>2</sup>
Parkplatz	1 Garagenplatz: EUR 15.000,00
Energieeffizienz	HWB SK 41, fGEE 0,99
Ankaufnebenkosten	Der genannte Kaufpreis versteht sich zuzüglich Ankaufnebenkosten, wie 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch, 1,8 % inkl. UST Kosten des Vertragserrichters und das Vermittlungshonorar in Höhe von 3,6 % inkl. UST. Gesamtnebenkosten somit 10 % des Kaufpreises.
Kaufpreis	€ 374.000,00 zuzüglich € 15.000,- für den Garagenplatz

---