

Charmante Dachgeschosswohnung / Nutzfläche 58m² plus Garage & Keller



Wohnfläche: ca. 45 m²/

Nutzfläche ca. 58m²

Zimmer: 1,5

Kaufpreis: € 188.000,00

Provision bei Kauf: 3,57 % zzgl. 19 % Mwst.

BESCHREIBUNG:

Charmante Dachgeschosswohnung:

Ihr neues Zuhause vor den Toren Salzburgs in Piding nur 3 Kilometer vom Walsertal entfernt.

Suchen Sie eine Wohnung mit Charakter, die Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können? Die 1,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 2. Stock (ohne Lift) bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 58m² und befindet sich in einem gepflegten Haus aus dem Jahr 1980 bietet die perfekte Basis für Pendler, Individualisten oder Kapitalanleger.

Die Wohnung besticht durch ihren gemütlichen Mansardencharakter. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer, das durch die markante Sichtdachkonstruktion aus Holz eine besonders warme Atmosphäre ausstrahlt. Die großen Panoramafensterfronten fluten den Raum mit Licht und bieten einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung. Von hier aus gelangen Sie auch auf den Balkon, der zum Verweilen an der frischen Luft einlädt.

Die Details im Überblick:

- Diele: Ein einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Stauraum.
- Wohnbereich: Großzügig geschnitten mit offenem Gebälk und Zugang zum Balkon.
- "Schlafzimmer": Im Grundrissplan als Abstellraum deklariert - Ein gemütlicher Rückzugsort unter der Dachschräge, hell beleuchtet durch ein großes Dachflächenfenster.
- Küche: Eine zweckmäßige, kompakte Kochnische mit rustikalem Charme, die mit etwas Modernisierung zu einer modernen Genusseecke werden kann.
- Badezimmer: Das Tageslichtbad ist klassisch in Beige gehalten und funktional ausgestattet mit Badewanne, WC, Waschbecken sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein Dachfenster sorgt hier für natürliches Licht und gute Belüftung.

Poetsch Immobilien GmbH

Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,

Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,
Fn327500v, office@poetsch-immobilien.at, www.poetsch-immobilien.at

Ausstattung & Extras

Die Wohnung ist "in die Jahre gekommen" – und genau das ist Ihre Chance! Mit ein wenig handwerklichem Geschick oder einer gezielten Renovierung verwandeln Sie dieses Objekt in ein modernes Unikat.

Stauraum: Zwei sehr praktische **Speicherflächen** mit Zugang von der Wohnung bieten viel Stauraum. Zusätzlich bietet ein großes **Kellerabteil** mit ca. 14,6 m² enorm viel Platz für Hobby und Lagerung.

Parken: Ein eigener Garagenplatz im Garagentrakt des Hauses gehört zur Wohnung und erspart die Parkplatzsuche.

Eckdaten:

- **Wohnnutzfläche: ca. 58 m²**
- Zimmer: 1,5
- Baujahr: 1980
- Etage: 2. OG ohne Lift (Dachgeschoss)
- Heizung: Zentralheizung ÖL, (Radiatoren)

Energieverbrauchsausweis für Wohngebäude gültig bis 31.07.2028, Bj. 1980, Zentralheizung mit Heizöl, Klasse C, 101,6 kWh(m²a)

Die Lage: Zwischen Stadtflair und Bergidyll

Die Lage in Piding ist schlichtweg ideal. In nur wenigen Autominuten erreichen Sie die Mozartstadt Salzburg, die mit ihrem kulturellen Angebot und erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten lockt. Auch das traditionsreiche Bad Reichenhall liegt quasi vor der Haustür und bietet Entspannung sowie alpine Lebensqualität pur. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung wohnen Sie hier zentral und dennoch ruhig im Berchtesgadener Land.

Aufgrund vergangener Geschäftsbeziehungen zum Eigentümer besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Hinweis Exposé-Bilder: Einige der gezeigten Bilder wurden digital bearbeitet (KI-gestützt), um Einrichtungsideen und die räumliche Wirkung des Objektes besser darzustellen.

Für nähere Informationen und um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren kontaktieren Sie bitte:

Björn Benjamin Wenner
Poetsch Immobilien
Tel: +43 (0)664 88541402
Mail: b.wenner@poetsch-immo.at

DATEN & FAKTEN:

Flächen:

Wohnfläche: ca. 45 m²

Räumlichkeiten:

Zimmer: 1,5
Halbes Zimmer: Ja
Bäder: 1
WC's: 1
Balkone: 1 = 7 m²
Garagenplätze: 1
Parkplätze: 1

Weitere Informationen:

Beziehbar ab: 01.05.26
Heizungsart: Zentralheizung mit Öl
Möblierungsart: teilweise möbliert
HWB: 92,4
Klasse HWB: C
Klasse fGEE:

Betriebskosten:

Betriebskosten: € 288,00

Preisgestaltung:

Kaufpreis: € 188.000,00
Provision: 3,57 %
**Provision bei Kauf
inkl. Ust:** € 6.711,60

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%,
Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

Mietnebenkosten: siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung. Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.











