



#00030019400002

## Sonnige 3-Zimmer-Gartenwohnung

5023 Salzburg



Purchase price: 751.565,00 €

Living Area: 76,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Jana Karl, BA  
Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Salzburg  
[jana.karl@immoraiiffeisen.at](mailto:jana.karl@immoraiiffeisen.at)  
+43 662 8886-14221





## DESCRIPTION

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Gartenwohnung bietet Ihnen ein modernes und komfortables Zuhause.

Im Eingangsbereich ist viel Platz für eine Garderobe, die gegenüber dem Zugang zum Abstellraum und zum Gäste-WC angebracht werden kann. Vorbei an dem Kinderzimmer, dem innenliegende Badezimmer sowie dem Schlafzimmer gelangt man in das helle Wohn-/Esszimmer mit Wohnküche. Die süd-/westlich ausgerichtete Terrasse ist vom Wohnzimmer bzw. vom Schlafzimmer aus begehbar. Das Badezimmer ist mit Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Alle Wohnungen befinden sich im Edelrohbau und werden nach Vertragsabschluss ganz nach den Wünschen der Käufer fertiggestellt. Optische Adaptierungen oder Änderungen der Ausstattung sind daher möglich.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und auf das wirtschaftliche Näheverhältnis zum Verkäufer.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2024
Construction status	Under Construction
Heating	Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	Carport

### AREAS

Living Area	ca. 76 sqm
Cellar Area	ca. 9 sqm
Terrace Area	ca. 24 sqm
Garden Area	ca. 103 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	12.07.2021
Valid until	11.07.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	32,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,60
fGEE Class	 A+

## SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Terraces	1

Zuhause ist es am schönsten! Sorgsam im Detail geplant bietet Ihnen Ihr Ihnen Wohn- und Lebensmittelpunkt den idealen Raum zum Leben.

Den Grundstein legen langlebige Baustoffe sowie die Energieeffiziente und qualitative Bauweise. Alle Wohnungen überzeugen nachhaltig durch eine qualitative hochwertige Ausstattung. Als



**Maklerservice & Bewertung**

Bodenbelag dienen stilvolles Parkett und moderne Fliesen, die mit den unterschiedlichsten Wohnstilen harmonieren. Die geschmackvolle Sanitärausstattung macht Ihr Badezimmer zu Ihrer eigenen Wohlfühloase. An kühlen Tagen trägt die Fußbodenheizung in allen Wohnräumen zum Wohlbefinden bei und an warmen Tagen sorgen funkferngesteuerte Raffstores für ein angenehmes Raumklima. Für einen optimalen Energiehaushalt verfügen die Fenster über eine dreifache Verglasung und dank der energieeffizienten Bauweise sowie der verlässigen Stromkosten. Eine Videosprechanlage, Lift vom Keller- bis ins Dachgeschoss, Waschküche, Fahrradbox und Spielplatz komplettieren das gelungene Wohnkonzept.

**FEATURES**

Additional rooms and areas	<b>Bike Room, Drying Room</b>	Special configuration	<b>Elevator, Accessible</b>
Condition	<b>First Use</b>	Age	<b>New Building</b>
Floor	<b>Parquet</b>	Cellar	<b>Basement Storage Room</b>





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	751.565,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total Running Costs	342,32 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	751.565,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	Without commission
----------------	--------------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Mitten im Leben und dennoch ruhig am Grünen? In der Wüstenrotstraße bekommen Sie beides! Die ideale Lage zwischen Altstadt und Heuberg bietet Ihnen urbanen Flair und Naherholung vor der Haustüre. Ob joggen im Samer Mösl, wandern am Heuberg, oder shoppen und schick essen gehen - Ihnen stehen jederzeit alle Möglichkeiten offen.

Groß und Klein werden die verkehrsarme Lage in der Einbahnstraße gleichermaßen zu schätzen wissen. Darüber hinaus profitieren Sie sowohl in der Freizeit als auch im beruflichen Alltag von der hervorragenden Anbindung. Zur nächsten Autobahnauffahrt gelangen Sie in wenigen Fahrminuten und Geschäfte des täglichen Bedarfs können Sie bequem zu Fuß erreichen. Durch das optimale öffentliche Verkehrsnetz liegen auch die schönsten Plätze Salzburgs dazwischen.

## INFRASTRUCTURE

### Other

< 500m: Raiffeisen Bank

### Health

< 500m: Gnigler Apotheke

< 500m: Doktor Wolfgang Blümel

< 500m: Dr. Hermann Gemeier

### Shopping

< 1km: SPAR Express

### Education

< 500m: Kindergarten Alterbach

< 500m: Volksschule Gnigl

### Gastronomy

< 500m: Café Schober

< 500m: Weinstöckl

< 500m: Gasthaus Zu Den Sieben Schwaben

< 500m: Gasthof Rangierbahnhof

< 500m: Happy Wok

< 500m: Akropolis



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Wüstenrotstraße - Grundriss W2](#)

