



#00030019400003

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

5023 Salzburg



Purchase price: 547.509,00 €

Living Area: 57,00 m²

Rooms: 2

YOUR CUSTODIAN



Jana Karl, BA
Konzessionierte Immobilienmaklerin
Raiffeisen Salzburg
jana.karl@immorraiffeisen.at
+43 662 8886-14221





DESCRIPTION

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und zeichnet sich durch hochwertige Ausstattung, ein modernes Raumkonzept, aus. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der große süd-/westlich ausgerichtete Balkon.

Über den Eingangsbereich gelangt man neben dem Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss in das Schlafzimmer und dem Wohnraum. Beide bieten einen Zugang zum großen Balkon.

Die umliegende Nachbarschaft bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und Grünflächen, sodass Sie sowohl das Stadtleben als auch die Natur in vollen Zügen genießen können.

Alle Wohnungen befinden sich im Edelrohbau und werden nach Vertragsabschluss ganz nach den Wünschen der Käufer fertiggestellt. Änderungen bei der Ausstattung oder der Optik sind daher noch 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. 57 sqm
Cellar Area	ca. 9 sqm
Balcony Area	ca. 17 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

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

SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Bedrooms	1
Balconies	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 Bodenbelag dienen stilvolles Parkett und moderne Fliesen, die mit den unterschiedlichsten



Maklerservice & Bewertung

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 verlässig an Stromkosten. Eine Videosprechanlage, Lift vom Keller- bis ins Dachgeschoss, Waschküche, Fahrradbox und Spielplatz komplettieren das gelungenes Wohnkonzept.

FEATURES

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



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	547.509,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total Running Costs	256,46 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	547.509,00 €
-----------------	--------------

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 W3](#)

