



#00030019400004

## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Gnigl

5023 Salzburg



Kaufpreis: 579.796,00 €

Wohnfläche: 60,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Diese 2-Zimmer-Neubauwohnung in Salzburg Gnigl bietet Ihnen die Gelegenheit, modernes Stadtleben in einer angenehmen Umgebung zu genießen.

Die Eckwohnung mit großem Balkon befindet sich im ersten Obergeschoss und bietet einen optimalen Grundriss und eine hochwertige Ausstattung. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und vereint Wohnzimmer, Essbereich und Küche zu einem einladenden Raum. Neben dem gegenüberliegenden östlich ausgerichteten Schlafzimmer befinden sich ein praktischer Abstellraum und ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

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.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2024
Baustatus	Im Bau
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.07.2021
Gültig bis	11.07.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	32,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,60
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	2
Schlafzimmer	1
Balkone	1

Zuhause ist es am schönsten! Sorgsam im Detail geplant bietet Ihnen Ihr 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 verlässigen Stromkosten. Eine Videosprechanlage, Lift vom Keller- bis ins Dachgeschoss, Waschküche, Fahrradbox und Spielplatz komplettieren das gelungenes Wohnkonzept.

**MERKMALE**

Räume und Flächen	Fahrradraum, Wasch/Trockenraum	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift, Barrierefrei
Zustand	Erstbezug	Alterskategorie	Neubau
Fußboden	Parkett	Keller	Kellerabteil



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	579.796,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	269,46 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	579.796,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

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.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

### Gesundheit

< 500m: Gnigler Apotheke

< 500m: Doktor Wolfgang Blümel

< 500m: Dr. Hermann Gemeier

### Einkauf

< 1km: SPAR Express

### Bildung

< 500m: Kindergarten Alterbach

< 500m: Volksschule Gnigl

### Gaststätten

< 500m: Café Schober

< 500m: Weinstöckl

< 500m: Gasthaus Zu Den Sieben Schwaben

< 500m: Gasthof Rangierbahnhof

< 500m: Happy Wok

< 500m: Akropolis



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Wüstenrotstraße - Grundriss W4](#)

