



#00030019400006

Ganz oben: 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung

5023 Salzburg



Kaufpreis: 794.206,00 €

Wohnfläche: 75,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Penthouse Feeling: Diese hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung bietet Komfort und modernes Design für Paare oder kleine Familien. Im zweiten Stock bietet die Eckwohnung mit süd-/östlicher Ausrichtung ein zeitgemäßes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und guter Raumaufteilung. Der zentrale Flur erschließt die zwei Schlafzimmer, das Badezimmer mit Fenster, das separate WC und den Wohnraum. Dieser ist großzügig gestaltet und beherbergt auch die offene Küche und einen Zugang zum Abstellraum. Dem Wohnraum vorgelagert ist eine ca. 30 m² große Dachterrasse, welche Platz für die ganze Familie bietet und viele Gestaltungsmöglichkeiten zulässt.

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. 75 m ² |
| Kellerfläche | ca. 9 m ² |
| Terrassenfläche | ca. 33 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

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

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 3 |
| Bäder | 1 |
| Toiletten | 1 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Terrassen | 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 Rollläden für ein angenehmes Raumklima. Für einen optimalen Energiehaushalt verfügen die Fenster über eine dreifache Verglasung und dank der energieeffizienten Bauweise sowie der verlässlichen Stromkosten. Eine Videosprechanlage, Lift vom Keller- bis ins Dachgeschoss, Waschküche, Fahrradbox und Spielplatz komplettieren das gelungene 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 | 794.206,00 € |
|-----------|--------------|

GESAMTKOSTEN

| | |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 337,64 € inkl. USt. |
|-------------------|---------------------|

| | |
|-----------------|--------------|
| Gesamtkaufpreis | 794.206,00 € |
|-----------------|--------------|

| | |
|---------------|----------------|
| 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 W6](#)

