



#00030019590003

## Gemütliche 2-Zimmer-Eckwohnung mit Garten

5721 Piesendorf



Kaufpreis: 504.878,00 €

Wohnfläche: 61,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Philipp Ensmann-Heim  
Konzessionierter Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
philipp.ensmann@immoraiffeisen.at  
+43 664 6271865  
+43 6565 6234





## BESCHREIBUNG

Über den Dingen auf der Sonnenseite des Lebens - so kling der neue Wohnraum "Panoramaloge" in Piesendorf. In idyllischer und sonniger Hanglage auf der Südseite der Schmittenhöhe entsteht Ihre neue Traumwohnung. Hier erleben Sie ausgezeichneten Wohnkomfort und hohe Lebensqualität in ruhiger Wohnlage.

Das Bauvorhaben fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein und begeistert mit einer modernen und funktionalen Architektur. In den komfortablen Eigentumswohnungen, die schon bald Ihr privater Rückzugsort in Top-Hanglage sein können, überblicken Sie das wunderschöne Salzachtal und die umliegende Bergwelt. Ob auf der Panoramaterrasse, im Privatgarten oder auf dem großen Balkon: Dank des sorgfältig ausgewählten Standortes genießen Sie von morgens bis abends den strahlenden Sonnenschein. Stets profitieren Sie von einer hochwertigen Ausstattung und der grandiose Ausblick beweist Ihnen jeden Tag, dass Sie in einer privilegierten Lage mit malerischem Umland wohnen. Zweifelsohne: Sie sind auf der Sonnenseite des Lebens angekommen.

Lassen auch Sie sich von diesem rundum gelungenen Konzept begeistern und entscheiden Sie sich für Ihre Traumwohnung.

### Wohnvergnügen im Überblick

hochwertige Eigentumswohnungen mit moderner Ausstattung und hohem Wohnkomfort  
ruhige und sonnige Wohnlage, hoher Freizeitwert, sehr gute Infrastruktur  
fantastischer unverbaubarer Panoramablick  
großer Balkon oder Privatgarten mit Terrasse  
qualitative und energieeffiziente Bauweise  
stilvoller Parkettboden, Fußbodenheizung  
geschmackvolle Sanitärausstattung  
3-fach Isolierverglasung, bedarfsgerechte Wohnraumbelüftung  
Photovoltaikanlage  
Tiefgarage, Lift, Waschküche

Alle Wohnungen dieses Neubauprojektes 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 in<br>Gründung |
| Baujahr         | 2023                            |
| Heizung         | Zentralheizung: Pellets         |
| Stellplätze     | Tiefgarage                      |

### FLÄCHEN

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Wohnfläche      | ca. 61 m <sup>2</sup> |
| Kellerfläche    | ca. 4 m <sup>2</sup>  |
| Terrassenfläche | ca. 17 m <sup>2</sup> |
| Gartenfläche    | ca. 18 m <sup>2</sup> |

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Ausstellungsdatum                | 20.07.2021   |
| Gültig bis                       | 19.07.2031   |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 36,00  |
| HWB Klasse                       |  B  |
| fGEE Wert                        | 0,58   |
| fGEE Klasse                      |  A+ |

### AUFTEILUNG

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 2 |
| Bäder              | 1 |
| Schlafzimmer       | 1 |
| Terrassen          | 1 |

Die komfortablen, harmonisch konzipierten Eigentumswohnungen vereinen Ihren Anspruch auf exklusiven Standard mit der Liebe zum Detail. Hochwertige Ausstattungselemente und durchdachte Grundrisse bieten die ideale Grundlage für Ihre individuellen Einrichtungsideen. Das Herzstück einer jeden Wohnung stellt der Wohn-Kochbereich dar, von wo aus Sie den fantastischen Panoramablick jeden Tag neu erleben. Bodentiefe Glaselemente sorgen für viel Tageslicht und ein absolutes Wohlfühlambiente. Als Bodenbelag dienen stilvolles Parkett und moderne Fliesen, die mit den unterschiedlichsten Wohnstilen harmonisieren.

**Maklerservice & Bewertung**

Die geschmackvolle Sanitärausstattung macht Ihr Badezimmer zu Ihrer eigenen Wohlfühloase. An kühlen Tagen trägt die Fußbodenheizung in allen Wohnräumen zum Wohlbefinden bei und für einen optimalen Energiehaushalt verfügen die Fenster über eine Dreifachisolierverglasung. Dank der energieeffizienten Bauweise sowie der fortschrittlichen Photovoltaikanlage leisten Sie nicht nur einen ökologischen Beitrag sondern sparen auch zuverlässig an Stromkosten. Für ein Puls an Sicherheit gibt es eine Videosprechanlage, während der Lift und die Tiefgarage zu Ihrem Komfort beitragen.

**MERKMALE**

Sonderausstattung

Fahrstuhl / Lift Keller

Kellerabteil

Zustand

Erstbezug



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Kaufpreis                  | 471.978,00 € |
| Kaufpreis KFZ-Abstellplatz | 32.900,00 €  |

### LAUFENDE KOSTEN

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Betriebskosten | 272,30 € inkl. USt. |
|----------------|---------------------|

### GESAMTKOSTEN

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 272,30 € inkl. USt. |
| Gesamtkaufpreis   | 504.878,00 €        |
| Kaufprovision     | Provisionsfrei      |

### NEBENKOSTEN

|                     |  |
|---------------------|--|
| Vertragserrichtung  | 1,8% inkl. 20% USt.<br>zzgl. € 60,--<br>Treuhandkontoführung |
| Grunderwerbsteuer   | 3,5%   |
| Grundbucheintragung | 1,1%   |



## LAGE UND UMGEBUNG

Wohnen auf der Sonnenseite

Über den Dingen auf der Sonnenseite des Lebens - so klingt der neue Wohntraum "Panoramaloge" in Piesendorf. In idyllischer und sonniger Hanglage auf der Südseite der Schmittenhöhe entsteht Ihre neue Traumwohnung. Hier erleben Sie ausgezeichneten Wohnkomfort und hohe Lebensqualität in ruhiger Wohnlage.

Das Bauvorhaben fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein und begeistert mit einer modernen und funktionalen Architektur. In den komfortablen Eigentumswohnungen, die schon bald Ihr privater Rückzugsort in Top-Hanglage sein können, überblicken Sie das wunderschöne Salzachtal und die umliegende Bergwelt. Ob auf der Panoramaterrasse, im Privatgarten oder auf dem großen Balkon: Dank des sorgfältig ausgewählten Standortes genießen Sie von morgens bis abends den strahlenden Sonnenschein. Stets profitieren Sie von einer hochwertigen Ausstattung und der grandiose Ausblick beweist Ihnen jeden Tag, dass Sie in einer privilegierten Lage mit malerischem Umland wohnen. Zweifelsohne: Sie sind auf der Sonnenseite des Lebens angekommen.

Lassen auch Sie sich von diesem rundum gelungenen Konzept begeistern und entscheiden Sie sich für Ihre Traumwohnung.

## INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

Gaststätten

< 500m: Gasthof Restaurant Eschbacher

Gesundheit

< 500m: Dr. Johann Lomoschitz

Bildung

< 1km: Alterserweiterte Kinderbetreuung im Kindergarten der Gemeinde Piesendorf

< 1km: Volksschule Piesendorf

Kultur & Freizeit

Reitanlage Waidachhof



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan Top W4](#)

