



#0003001347

## NEUBAU: hochwertige 3-Zimmer-Maisonettewohnung

5020 Salzburg



Kaufpreis: 425.000,00 €

Wohnfläche: 65,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Direkt angrenzend ans Grünland zwischen Panzerhalle und Designer-Outlet-Center ist diese hochwertige Wohnung bestens situiert. Auf zwei Ebenen direkt unter dem Dachgeschoss bietet die Wohnung ein einzigartiges Flair mit hellen Räumen, charakteristischen Dachschrägen und moderner Ausstattung.

Der Eingangsbereich führt direkt in den hellen Wohnraum mit Küche und Balkon. Nebenan befinden sich ein Abstellraum und ein modernes Badezimmer. Eine Tür weiter gelangt man in das gemütliche Schlafzimmer. Eine Wendeltreppe im Wohnraum führt in das zweite Schlafzimmer, das auch als Büro, Wohnraum oder Gästezimmer genutzt werden kann. Dieser Raum ist als Dachboden gewidmet, bietet aber die gleiche hochwertige Ausstattung wie die Räume im darunterliegenden Stockwerk.

Es handelt sich hier um eine Neubauwohnung, die im Frühjahr 2024 fertiggestellt wird. Bei den angegebenen monatlichen Betriebskosten handelt es sich um Schätzwerte.

Die angegebene Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

ca. 47 m<sup>2</sup> gewidmete Wohnfläche

ca. 18 m<sup>2</sup> gewidmete Dachbodenfläche, die im gleichen Standard ausgebaut wird, wie die Wohnfläche

Der Wohnung ist ein Kellerabteil und ein PKW-Freiabstellplatz zugeteilt.

Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2022
Baustatus	Im Bau
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 65 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	05.08.2021
Gültig bis	04.08.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	23,00
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,55
fGEE Klasse	 A++

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	2
Bäder	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

### MERKMALE

Lage	Nord-Osten	Räume und Flächen	Abstellraum
------	------------	-------------------	-------------



Zustand

Erstbezug

Alterskategorie

Neubau

Fußboden

Parkett

Keller

Kellerabteil





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	425.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	162,50 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	425.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Diese Wohnung liegt im Herzen von Maxglan mit atemberaubenden Blick auf den Untersberg sehr zentral. Zu Fuß sind viele Geschäfte, Ärzte und Schulen problemlos erreichbar, doch auch mit den Öffis ist man sehr gut angebunden. Der Europark und das Designer-Outlet-Center sind nicht weit entfernt und die Autobahn ist genau so schnell erreichbar wie die Salzburger Altstadt.

## INFRASTRUKTUR

### Gesundheit

< 500m: Dr.Med. Michael Spitzbart

< 1km: Raphael-Apotheke EU

### Einkauf

< 1km: Bäckerei Ursprunger

< 500m: Lidl

< 1km: Hofer

< 1km: Panzerhalle

< 1km: Europark

### Gaststätten

< 1km: Gasthaus Drei Hasen

### Sonstiges

Raiffeisenbank Maxglan



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top 4 DG](#)

[Grundriss Top 4 Galerie](#)

