



#0003001940

Zuhause am Grünen Stadtrand

5023 Salzburg



Kaufpreis: ab 547.509,00 €

Zimmer: 2

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Freuen Sie sich auf modernen Wohnkomfort und hohe Lebensqualität in attraktiver Lage am Fuße des Heubergs. Mit dem Projekt "Wüstenrotstraße" wird ein hochwertiges Konzept verwirklicht, das Ihnen mit nur 6 Wohnungen eine angenehme familiäre Atmosphäre mit echtem Mehrwert bietet.

Als besonderes Highlight für Familien präsentiert sich die "Haus-im-Haus" Maisonette-Wohnung mit separaten Hauseingang, denn hier finden Groß und Klein bestimmt ihren neuen Lieblingsplatz. Der schöne Privatgarten mit überdachter Terrasse grenzt direkt an den hauseigenen Spielplatz und für noch mehr Freiraum sorgt der große Eckbalkon. On Top begeistern die exklusiven Dachgeschosswohnungen mit ihren großen Süd-West Terrassen und lichtdurchfluteten Wohnräumen.

Mit Know-how und hohem Qualitätsanspruch wird ihr Lebenstraum wahr. Dabei verspricht die hochwertige und energieeffiziente Bauweise langlebige Wohnqualität und zeitloses Wohnvergnügen. Überzeugen Sie sich selbst und entscheiden Sie sich für Ihre Traumwohnung von Leitgöb Wohnbau.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und auf das wirtschaftliche Näheverhältnis zum Verkäufer.

**EINHEITEN**

Nummer	Fläche	Zimmer	Preis
<u>Top 01</u>	97,00 m ²	4	922.036,00 €
<u>Top 02</u>	76,00 m ²	3	751.565,00 €
<u>Top 03</u>	57,00 m ²	2	547.509,00 €
<u>Top 04</u>	60,00 m ²	2	579.796,00 €
<u>Top 05</u>	59,00 m ²	2	615.079,00 €
<u>Top 06</u>	75,00 m ²	3	794.206,00 €



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. 57 - 97 m ²
Freifläche	ca. 12 - 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

Wohneinheiten	6
---------------	---

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 Wohnstilen harmonieren. Die geschmackvolle Sanitärausstattung macht Ihr Badezimmer zu Ihrer eigenen Wohlfühloase. An kühlen Tagen trägt die Fußbodenheizung in alles 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.

MERKMALE

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



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

GESAMTKOSTEN

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](#)

[Grundriss Top W1 EG](#)

[Grundriss Top W1 OG](#)

[Grundriss Top W2](#)

[Grundriss Top W3](#)

[Grundriss Top W4](#)

[Grundriss Top W5](#)

[Grundriss Top W6](#)

