



#0003001940

Zuhause am Grünen Stadtrand

5023 Salzburg



Purchase price: from 547.509,00 €

Rooms: 2

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.

**UNITS**

Number	Area	Rooms	Price
<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 €



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2024
Construction status	Under Construction
Heating	Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	Carport

AREAS

Living Area	ca. 57 - 97 sqm
Open Area	ca. 12 - 33 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	12.07.2021
Valid until	11.07.2031
HWB-Value (KWh/m ² /a)	32,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,60
fGEE Class	 A+

SEGMENTATION

Residential Units	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 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 verlässig an Stromkosten. Eine Videosprechanlage, Lift vom Keller- bis ins Dachgeschoss, Waschküche, Fahrradbox und Spielplatz komplettieren das gelungenes Wohnkonzept.

FEATURES

Additional rooms and areas	Bike Room, Drying Room	Special configuration	Elevator, Accessible
Condition	First Use	Age	New Building
Floor	Parquet	Cellar	Basement Storage Room



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

TOTAL

Commission Buy

Without commission

SIDECOSTS

Purchase tax percent

3,5%

Land register entry percent

1,1%



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Other

< 500m: Raiffeisen Bank

Health

< 500m: Gnigler Apotheke

< 500m: Doktor Wolfgang Blümel

< 500m: Dr. Hermann Gemeier

Shopping

< 1km: SPAR Express

Education

< 500m: Kindergarten Alterbach

< 500m: Volksschule Gnigl

Gastronomy

< 500m: Café Schober

< 500m: Weinstöckl

< 500m: Gasthaus Zu Den Sieben Schwaben

< 500m: Gasthof Rangierbahnhof

< 500m: Happy Wok

< 500m: Akropolis



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Wüstenrotstraße - Grundriss W1 EG](#)

[Wüstenrotstraße - Grundriss W1 OG](#)

[Wüstenrotstraße - Grundriss W2](#)

[Wüstenrotstraße - Grundriss W3](#)

[Wüstenrotstraße - Grundriss W4](#)

[Wüstenrotstraße - Grundriss W5](#)

[Wüstenrotstraße - Grundriss W6](#)

