



#0003001348

4-Zimmer-Maisonettewohnung mit traumhaftem Ausblick

5020 Salzburg



Kaufpreis: 765.000,00 €

Wohnfläche: 109,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Die im Dachgeschoss gelegene 4-Zimmer-Wohnung auf zwei Ebenen bietet durch die Dachschrägen und die großzügigen Raumhöhen ein einzigartiges Wohnfeeling. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der traumhafte und unverbaubare Ausblick Richtung Süd-Westen auf den Untersberg. Aufgrund der vielen Fenster ist die Wohnung ganztägig sonnig und hell. Der ca. 26 m² große Balkon ist teilweise überdacht und lädt ganzjährig dazu ein, die Sonne zu genießen. Im unteren Bereich der Wohnung befinden sich zwei große Schlafzimmer, von denen eines einen Zugang auf den Balkon bietet. Das dritte und größte Schlafzimmer befindet sich in der oberen Ebene und bietet Platz für eine separate Ankleide.

Die angegebene Wohnfläche setzt sich wie folgt zusammen:

ca. 74 m² gewidmete Wohnfläche

ca. 35 m² gewidmete Dachbodenfläche, die im gleichen Standard ausgebaut wird, wie die Wohnfläche

Es handelt sich um eine Neubauwohnung, die Anfang 2024 fertig gestellt wird. Bei den angegebenen monatlichen Betriebskosten handelt es sich um Schätzwerte.

Der Wohnung ist ein großes Kellerabteil und ein PKW-Freiabstellplatz zugeordnet.

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. 109 m ²
Terrassenfläche	ca. 26 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

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

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

MERKMALE

Kücheneinrichtungen	Wohnküche	Lage	Süd-Westen
---------------------	-----------	------	------------



Maklerservice & Bewertung

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Räume und Flächen	Dachboden
Sonderausstattung	Rolladen	Zustand	Erstbezug
Alterskategorie	Neubau	Fußboden	Parkett
Keller	Kellerabteil		



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	765.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	272,50 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	765.000,00 €
-----------------	--------------

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, den Staufen und die umliegende Berglandschaft 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. Viele Möglichkeiten, die Natur zu genießen, mit dem Rad zu fahren oder spazieren zu gehen bieten sich direkt vor der Haustür.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

Raiffeisenbank Maxglan

Einkauf

< 500m: Lidl

< 1km: Hofer

M-Preis

< 1km: Panzerhalle

< 1km: Europark

Gaststätten

< 500m: Gasthaus-Bierheuriger drei-hasen.at

Gesundheit

< 500m: Raphael-Apotheke EU

< 500m: Dr. Lydia Mairl

Bildung

Kindergarten Stölzlpark

< 1km: Volksschule Maxglan I + II

Mittelschule Taxham



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top 5 unten](#)

[Grundriss Top 5 oben](#)

