



#0003001754

## 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Maxglan

5020 Salzburg



Kaufpreis: 890.000,00 €  
Wohnfläche: 102,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Diese moderne Wohnung verbindet urbanes Flair mit ruhigem Familienleben. Auf zwei Etagen bietet die Maisonette-Wohnung das Gefühl eines Einfamilienhauses mit viel Platz für die Familie.

Im Obergeschoss bietet der Eingangsbereich Platz für eine Garderobe. Neben einem Badezimmer mit Dusche und einem Schlafzimmer befindet sich hier der große Wohnraum. Die moderne Küche mit Kochinsel ist offen gestaltet und besitzt, genau wie der angrenzende Wohn-Essbereich, einen Zugang zur vorgelagerten Terrasse und zum Garten.

Im Untergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die ebenfalls über eine Terrasse und einen kleinen Garten verfügen. Neben an lädt das große Badezimmer mit Doppelwaschtisch und Wanne zum Entspannen ein. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum verfügt über einen eigenen Zugang zum allgemeinen Keller des Hauses, in dem es einen zur Wohnung zugehörigen großen Kellerraum gibt.

Des Weiteren gibt es zwei Tiefgaragenstellplätze und einen Freiabstellplatz, die der Wohnung zugeordnet sind.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN


Objektkategorie	Maisonette / Geschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 2014
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme
Stellplätze	2 x Tiefgarage, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 39 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 232 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	16.02.2015
Gültig bis	15.02.2025
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	23,00
HWB Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	3

### MERKMALE

Räume und Flächen	Abstellraum, Fahrradraum	Sonderausstattung	Seniorenrecht, Fahrstuhl / Lift, Rolladen
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau

**Maklerservice & Bewertung**

Anschlüsse	Glasfaserinternetanschluss, Internetanschluss	Fußboden	Fliese, Parkett
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche	Sonstiges	Geeignet für WG / Wohngemeinschaft

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

Kaufpreis	890.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	184,27 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	143,50 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	24,55 € inkl. 20% USt.
Sonstige Kosten	48,78 € inkl. USt.
Heizkosten	135,10 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	50,73 € inkl. 10% USt.

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	586,93 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	890.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandchaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch die gute Anbindung an die Öffis, die zahlreichen Schulen, Ärzte und Geschäfte in der Gegend und die Nähe zu den Naherholungsgebieten entlang der Glan und der Salzach aus. Die Autobahnauffahrt, der Flughafen und Einkaufszentren sind nur wenige Fahrminuten entfernt und die Salzburger Altstadt mit all ihren Annehmlichkeiten ist ebenfalls bequem mit dem Rad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank Maxglan

### Einkauf

< 500m: Hofer

### Gesundheit

< 500m: Raphael-Apotheke

< 500m: Dr. Raphaela Fürnkranz

### Gaststätten

< 500m: Ristorante Pizzeria Al Capone



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan Erdgeschoss](#)

[Grundrissplan Untergeschoss](#)

