



#00030019420001

## Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

5020 Salzburg



Kaufpreis: 703.264,00 €

Wohnfläche: 82,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein zeitgemäßes Wohnkonzept und sorgt mit ihren großzügigen Fensterfronten für helle und lichtdurchflutete Räume, die ein angenehmes Ambiente schaffen.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem Eingangsbereich empfangen, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Hier gibt es Zugang zum separaten WC sowie zum Abstellraum und dem Flur, der alle Räume erschließt.

Von hier aus gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer. Die offene Gestaltung schafft eine harmonische Verbindung zwischen Wohnbereich und Küche und bietet ein modernes Flair. Als Erweiterung des Wohnbereiches dient der östlich ausgerichtete Balkon.

Die Wohnung verfügt über ein gut dimensioniertes Schlafzimmer mit Blick ins Grüne, sowie ein großes Kinderzimmer mit Zugang auf den Balkon.

Ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen, Badewanne und Waschmaschinenanschluss und einer stilvollen Gestaltung rundet das Angebot ab. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und erfrischen.

Das Neubauprojekt zeichnet sich durch eine nachhaltige Bauweise und Energieeffizienz aus, welche in ansprechender und moderner Architektur gut umgesetzt ist.

Alle Wohnungen befinden sich im Edelrohbau und werden nach Vertragsabschluss ganz nach den Wünschen der Käufer fertiggestellt. Änderungen bei der Ausstattung oder der Optik sind daher noch möglich.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und ein überdachter PKW-Stellplatz.

Optional kann einer der beiden noch verfügbaren Freiabstellplätze zusätzlich erworben werden.

Bei den angesetzten Betriebskosten handelt es sich um Erfahrungswerte.

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



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2023
Baustatus	Im Bau
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	Carport, Freiplatz (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	11.07.2023
Gültig bis	10.07.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	34,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,62
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

#### Top Ausstattung zum Wohlfühlen

Zuhause ist es am schönsten! Sorgsam im Detail geplant bietet Ihnen Ihr neuer Wohn- und Lebensmittelpunkt den idealen Raum zum Leben. Alle Wohnungen überzeugen nachhaltig



**Maklerservice & Bewertung**

durch eine qualitativ 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. Für einen optimalen Energiehaushalt verfügen die Fenster über eine dreifache Verglasung und dank der energieeffizienten Bauweise sowie der umweltschonenden Photovoltaikanlage sparen Sie zuverlässig an Stromkosten. Eine Videosprechanlage, Lift vom Keller- bis ins Dachgeschoss, Waschküche, Kinderwagenraum und Spielplatz komplementieren das gelungene Wohnkonzept.

**MERKMALE**

Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift, Barrierefrei	Räume und Flächen	Wasch/Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Gäste WC / Toilette
Fußboden	Parkett	Zustand	Erstbezug
Alterskategorie	Neubau	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Badewanne		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	703.264,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	369,36 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	703.264,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,8 % inkl. 20 USt, € 60,- Treuhandkontoführung
--------------------	---

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Wohnen in der Mozartstadt mit top Infrastruktur!

Die Lage der "Pauernfeindstraße" im lebendigen Schallmoos bietet urbanen Flair und eine hervorragende, zentrale Anbindung. Hier findet sich alles was man im Alltag braucht und was das Leben schöner macht. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Bildungsstätten, Sport- und Grünanlagen, Restaurants und Bars sowie die sehr gute Verkehrsanbindung ergeben eine ausgezeichnete Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität. Über die nahegelegene Linzer Gasse erreichen Sie auf kurzem Weg die Salzburger Altstadt mit ihren traditionsreichen Boutiquen, modernen Geschäften und erstklassigen Gasthäusern. Mit dem Rad sind Sie in wenigen Minuten an der Salzach und können genussvoll kilometerlang am Wasser radln. Die Kulturmeile am Fuße des Kapuzinerbergs lockt mit einem vielfältigen Angebot und liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

- < 500m: Raiffeisen Bank
- < 500m: Porsche Salzburg Sterneckstraße

### Gaststätten

- < 500m: Fuxn Salzburger Volkswirtschaft
- < 500m: Café & Bar Chic

### Gesundheit

- < 500m: Dr.Med. Daniela Weitgasser
- < 500m: Doktor Thomas Karl Schreiner
- < 500m: Diplom Tierarzt Doktor Triebel Monika



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top W3](#)

