



#00030019420001

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

5020 Salzburg



Purchase price: 703.264,00 €

Living Area: 82,00 m²

Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium in Founding
Year of construction	2023
Construction status	Under Construction
Heating	Central Heating: Pellets
Car Spaces	Carport, Open (optional)

AREAS

Living Area	ca. 82 sqm
Cellar Area	ca. 13 sqm
Balcony Area	ca. 7 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	11.07.2023
Valid until	10.07.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	34,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,62
fGEE Class	 A+

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Balconies	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.

FEATURES

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



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	703.264,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total Running Costs	369,36 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	703.264,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	Provisionsfrei
----------------	----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	1,8 % inkl. 20 USt, € 60,- Treuhandkontoführung
--------------------	---

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Other

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

Gastronomy

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

Health

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



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Pauernfeind - Grundriss W3](#)

