



#00030019420002

3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen

5020 Salzburg



Kaufpreis: 771.505,00 €

Wohnfläche: 86,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Aufgrund der durchdachten Raumaufteilung, der optimalen Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen und der modernen Ausstattung bietet diese 3-Zimmer ein komfortables und zeitgemäßes Wohnerlebnis für Singles, Paare oder kleine Familien.

Im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich neben dem Bereich für eine Garderobe auch der Zugang zum Abstellraum, dem separaten WC mit Fenster auch der Zugang zum Wohnraum, welcher das gemütliche Zentrum der Wohnung darstellt. Dieser ist mit Anschlüssen für eine moderne und offene Küche ausgestattet und bietet einen schönen südlich und westlich ausgerichteten Blick auf die Nachbarschaft und ins Grüne. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Der südliche ca. 7 m² große Balkon kann sowohl von hier aus, als auch vom Schlafzimmer aus betreten werden. Beide Schlafzimmer sind hell und großzügig, und bieten viele Gestaltungsmöglichkeiten. Schon in der Früh kann man von beiden Schlafzimmern aus die Sonne auf dem östlichen Balkon genießen.

Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschmaschinenanschluss und hochwertigen Armaturen ausgestattet.

In einer modernen Wohnanlage mit nur wenigen Einheiten bietet diese gut aufgeteilte Wohnung ein schönes Zuhause. Die hochwertige Bauweise und energiesparende Technik werten den Wohnraum deutlich auf und ermöglichen einen anspruchsvollen Lebensstil.

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

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 86 m ²
Kellerfläche	ca. 14 m ²
Balkonfläche	ca. 14 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

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

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	2

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 durch eine qualitativ hochwertige Ausstattung. Als Bodenbelag dienen stilvolles Parkett und

**Maklerservice & Bewertung**

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	771.505,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	387,14 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	771.505,00 €
-----------------	--------------

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 W4](#)

