



#00030019420003

## Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse

5020 Salzburg



Kaufpreis: 599.000,00 €

Wohnfläche: 63,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und einer großzügigen, östlich ausgerichteten Terrasse eignet sich perfekt für Singles oder Paare. Die Immobilie besticht durch ein stilvolles Wohnambiente in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage.

Im Eingangsbereich findet sich das WC mit Fenster und der Abstellraum, sowie der Zugang zum Wohnraum. Das einladende Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und wird durch große Fensterfronten mit viel Tageslicht durchflutet. Hier gibt es auch Anschlüsse für eine offene, moderne Küche, welche einen nahtlosen Übergang zum Essbereich ermöglicht.

Das geräumige Schlafzimmer hat - genauso wie das Wohnzimmer - einen Zugang zur großen Terrasse und bietet zusätzlichen Komfort durch ein Bad en suite. Das Badezimmer beeindruckt mit einer eleganten Ausstattung und modernem Design - der perfekte Ort für Ihre tägliche Entspannung.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige, östlich ausgerichtete Terrasse. Genießen Sie den Start in den Tag mit einem Frühstück in der aufgehenden Sonne oder verbringen Sie entspannte Stunden im Freien.

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

Zur Wohnung gehört ein ca. 13 m<sup>2</sup> großes 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 Schätzungen basierend auf Erfahrungswerten.

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. 63 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 24 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	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	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 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	599.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	283,14 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	599.000,00 €
-----------------	--------------

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

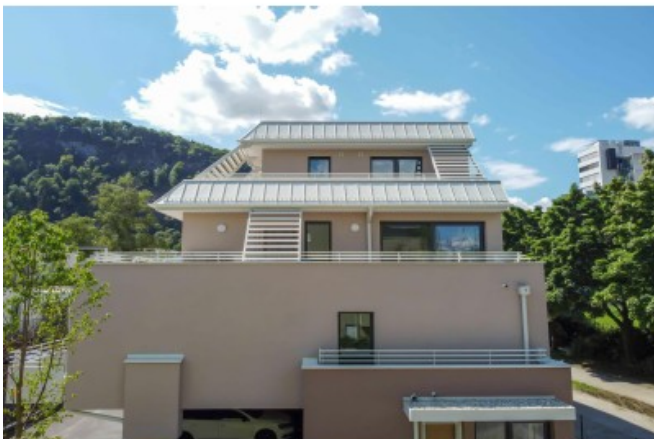
- < 500m: Fuxn Salzburger Volkswirtschaft
- < 500m: Café & Bar Chic

### Gesundheit

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



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top W6](#)

