



#00030019420003

Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse

5020 Salzburg



Purchase price: 599.000,00 €

Living Area: 63,00 m²

Rooms: 2

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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 m² 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.



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

AREAS

Living Area	ca. 63 sqm
Cellar Area	ca. 13 sqm
Terrace Area	ca. 24 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	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Terraces	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.

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

TOTAL

Total Running Costs	283,14 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	599.000,00 €
-----------------	--------------

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 W6](#)

