



#00030019420004

## Exklusives 4-Zimmer-Penthouse mit Bergblick

5020 Salzburg



Purchase price: 1.052.174,00 €

Living Area: 98,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

Willkommen im exklusiven Penthouse dieses atemberaubenden Neubauprojekts! Diese beeindruckende Immobilie bietet eine luxuriöse Lebensweise mit einer perfekten Kombination aus großzügigem Raumangebot und modernem Design. Das Penthouse verfügt über drei Schlafzimmer und zwei große Balkone, die Ihnen einen spektakulären Blick auf die Umgebung bieten.

Das Herzstück des Penthouses ist der offene Wohnbereich, der durch seine Helligkeit und Eleganz besticht. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der Wohnbereich bietet genügend Platz für einen eleganten Wohn- und Essbereich, ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Auf dem angrenzenden östlichen Balkon gibt es zusätzlichen Platz für eine Sitzecke, wodurch sie perfekt ist für gemütliches Frühstücken oder lange Grill-Abende. Der Bergblick ist ein zusätzliches Highlight.

Ein klarer Vorteil dieses exklusiven Penthouses ist der Lift, der direkt in die Wohnung führt und somit höchsten Komfort und Privatsphäre gewährleistet.

Alle Wohnungen dieses Neubauprojektes 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.



## 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	2 x Carport

### AREAS

Living Area	ca. 98 sqm
Cellar Area	ca. 13 sqm
Balcony Area	ca. 45 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

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

## SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	2
Bedrooms	3
Balconies	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 moderne Fliesen, die mit den unterschiedlichsten Wohnstilen harmonisieren. Die geschmackvolle

**Maklerservice & Bewertung**

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



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	1.052.174,00 €
----------------	----------------

### TOTAL

Total Running Costs	439,74 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	1.052.174,00 €
-----------------	----------------

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 W7](#)

