



#0003001185

## NEUBAU: Exklusive 3 Zimmer-Dachgeschosswohnung

5204 Lengau



Symbolbild

Purchase price: 365.000,00 €

Living Area: 78,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Friedrich Meinhart

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Salzburg

friedrich.meinhart@immoraiffeisen.at

+43 6215 8282 36





## DESCRIPTION

Im Herzen der Gemeinde Lengau in der Nähe von Straßwalchen entstehen voraussichtlich ab 2. Quartal 2024, 2 Wohnanlagen mit hochwertiger Ausstattung für besondere Wohnqualität. Es gibt viele Gründe von einem eigenen Zuhause zu träumen. Erwerben Sie leistbares Eigenheim mit ausgezeichneter Infrastruktur, nahe der Stadt Salzburg. Gestalten Sie ein neues Zuhause mit viel Geborgenheit, Komfort und hoher Lebensqualität. Es entstehen großzügige Wohneinheiten im traditionellen modernem Auftritt. Die Optik hebt sich erfrischend vom Bauhaus-Stil ab und passt sich Ihrem Geschmack an. Innen offenbaren sich klug durchdachte Raumpläne. Insgesamt entstehen 8 individuelle Lifestylewohnungen mit modernem ansprechenden Design. Durch die geschickte Raumplanung wird ein lichtvolles Raumkonzept entstehen!

### Sie können noch folgende Einheiten erwerben:

2 x 3-Zimmer-Wohnungen

Baubeginn: Bereits erfolgt

Fertigstellung: Ab 2.Quartal 2024

### Die Vorzüge des Projekts:

Ansprechende Grundrissgestaltungen

Sehr gute Infrastruktur

Massive, solide Bauausführung

Großzügige Balkone und Gartenfläche, geräumiger Spielplatz

Fußbodenheizung

Sprechanlage (innen und außen)

Carports/KFZ-Abstellplätze

Überdachte Radständer

Optional: Ladestation für E-Autos, Sonnenschutz - Raffstore

### Nutzflächenaufstellung für Top 5 Haus 2:

Ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ca. 13 m<sup>2</sup> Balkon

Ca. 10 m<sup>2</sup> Kellerabteil

2 KFZ-Freistellplätze

### Kaufpreis für Top 5 Haus 2:

€ 365.000,00 - Kaufpreis für die 3-Zimmer-Wohnung

€ 17.000,00 - Kaufpreis für 2 Stellplätze

€ 382.000,00 - Gesamtkaufpreis



Optional können sie neben einem KFZ-Abstellplatz auch ein Carport gegen einen Aufpreis von 19.000,-- erwerben. Die Wohnungen werden provisionsfrei für unsere Käufer angeboten. Dieses Angebot ist freibleibend, eine Zwischenverwertung bleibt vorbehalten.

Eine Vorsorge- oder Anlegerimmobilie ist nicht nur eine sehr gute Altersvorsorge, sie legen Ihre Ersparnisse damit auch inflationsgeschützt an und profitieren zusätzlich von Steuervorteilen.

Bei Interesse fordern Sie bitte unser Exposé an!

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft: ca. 1,5 bis 2 % vom Kaufpreis zzgl. USt. und Barauslagen.

Finanzierung:

Gerne koordinieren wir ein Beratungsgespräch mit einem Kundenberater der Raiffeisen-Bankengruppe Salzburg in Ihrer Nähe. Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler. Einen aktuellen Überblick über unser Immobilienangebot erhalten Sie unter [raiffeisen-immobilien.at](http://raiffeisen-immobilien.at)



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Rooftop
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Asset	Yes
Form of ownership	Condominium in Founding
Year of construction	2023/2024
Construction status	Under Construction
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	Open (optional), Carport (optional)

### AREAS

Living Area	ca. 78 sqm
Cellar Area	ca. 10 sqm
Balcony Area	ca. 13 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	23.06.2022
Valid until	22.06.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	38,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,74
fGEE Class	 A

## SEGMENTATION

Total Rooms	3
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	2
Balconies	1



## FEATURES

Area	Dwelling Area	Additional rooms and areas	Storeroom, Drying Room, Bike Room
Condition	First Use	Age	New Building
Exploitation	Full developed	Floor	Parquet
Construction	Massive Construction	Cellar	Basement Storage Room
Sanitation	Show		



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	365.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	257,40 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	257,40 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	365.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	Without commission
----------------	--------------------

### SIDECOSTS

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

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Lengau ist nur 25 km von Salzburg entfernt, und mit der S-Bahn gelangen Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum von Salzburg. Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Infrastruktur in Lengau ist perfekt. Kindergärten, Schulen und Nahversorger sind in wenigen Minuten erreichbar. Freizeitbegeisterte bekommen hier auf Ihre Kosten. Wandern, Baden und ausgedehnte Sportmöglichkeiten bieten die durchgrünte Umgebung mitten im Seengebiet zu jeder Jahreszeit. Zahlreiche attraktive Arbeitgeber sind in Lengau, Straßwalchen und Mattighofen vorhanden.

## INFRASTRUCTURE

### Education

< 1km: Volksschule Lengau

### Gastronomy

< 1km: Gasthof Jägerwirt

Hauer, Gasthaus und Fleischhauerei

### Shopping

Bodit



## GALLERY



## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Haus 2 -Top 5](#)

