



#0003001251

## Exklusives Mittel-Reihenhaus am Blumenfeld

5204 Straßwalchen



Kaufpreis: 495.000,00 €

Wohnfläche: 92,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Friedrich Meinhart

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

friedrich.meinhart@immoraiffeisen.at

+43 6215 8282 36





## BESCHREIBUNG

Im Herzen von Straßwalchen entstanden bis Ende 2023 insgesamt 16 Reihenhäuser mit hochwertiger Ausstattung für besondere Wohnqualität. Erwerben Sie leistbares Eigenheim mit ausgezeichneter Infrastruktur, nahe der Stadt Salzburg. Gestalten Sie ein neues Zuhause mit viel Geborgenheit, Komfort und hoher Lebensqualität. Die Optik hebt sich erfrischend vom Bauhaus-Stil ab und passt sich Ihrem Geschmack an. Innen offenbaren sich klug durchdachte Raumpläne.

Aktuell stehen 6 Neubau-Reihenhäuser im Baurecht mit modernem ansprechenden Design zur Verfügung.

Sie können noch folgende Einheiten erwerben:

6 Reihenhäuser

Baubeginn: Sommer 2022

Fertigstellung: Bereits erfolgt

Die Vorzüge des Projekts:

Ansprechende Grundrissgestaltungen

Sehr gute Infrastruktur

Massive, solide Bauausführung

Fußbodenheizung

Hochwertiger Echtholz-Eichenparkettböden sowie stilvolle Fliesen, je nach Baufortschritt haben Sie die Möglichkeit diesen selbst auszuwählen

Exklusive Badeausstattung

Nachhaltiger Fernwärmeanschluss mit abgestimmter Photovoltaikanlage und bedarfsgeregelter Wohnraumbelüftung

Ausbaufertiges Dachgeschoss

Nutzflächenaufstellung für Reihnhaus 26d:

Ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. nicht ausgebauten Dachgeschoss

Ca. 47 m<sup>2</sup> Kellergeschoss, ca. 37 m<sup>2</sup> Gartenanteil

1 Carport + 1 Außen-Stellplatz

Kaufpreis für Reihnhaus 26d:

€ 495.000,00 Kaufpreis für das Reihnhaus

€ 17.000,00 Kaufpreis für 1 Carport und 1 Außen-Stellplatz

€ 512.000,00 - Gesamtkaufpreis



Die Reihenhäuser werden provisionsfrei für unsere Käufer angeboten. Dieses Angebot ist freibleibend, eine Zwischenverwertung bleibt vorbehalten. Der Verkauf erfolgt nach dem Bau trägervertragsgesetz.

Das Baurechtsmodell - Die clevere Alternative zum Eigentum:

Beim Baurechtsmodell werden die Immobilie, und der Grund auf dem sie steht, getrennt voneinander betrachtet. Sie kaufen nicht das Grundstück mitsamt dem Haus, sondern Sie erhalten das uneingeschränkte Nutzungsrecht am Grundstück.

Notariell beurkundet und 100% Grundbuchamtlich abgesichert

Genießen Sie das Service einer Hausverwaltung, dank Wohnungseigentum im Baurecht  
Staatliche Wohnbauförderung bis maximal € 50.000,- möglich

Das Land Salzburg ermöglicht Ihnen als begünstigte Person eine einmalige Kaufförderung, die Sie bei förderungskonformer Nutzung Ihrer Wunschimmobilie nicht zurück bezahlen müssen. So kann ein Paar (ver- oder unverheiratet, jünger als 45 Jahre) mit einem Kind, bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäß den Richtlinien der Salzburger Wohnbauförderung mit einer einmaligen Kaufförderung bis max. EUR 50.000,- kalkulieren. Eine konkrete Berechnung erhalten Sie von unserem erfahrenen Team im Zuge der Beratung.

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)



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Reihenhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Baurecht
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme
Stellplätze	Carport (optional), Freiplatz (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	14,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	30,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,68
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3

### MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet	Räume und Flächen	Dachboden
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach	Erschließung	Vollerschlossen



Alterskategorie

Neubau

Zustand

Erstbezug

Fußboden

Parkett

Sanitäreinrichtungen

Badewanne





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	495.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	306,90 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	306,90 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	495.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Straßwalchen ist eine Gemeinde im Bezirk Salzburg-Umgebung im Salzburger Land. Die Gemeinde Straßwalchen liegt im Salzburger Seenland an der Grenze zum Bundesland Oberösterreich. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 45 Quadratkilometer. In den 6 Kastralgemeinden von Straßwalchen leben ca. 8.000 Einwohner. Straßwalchen verfügt über drei Volksschulen, eine Neue Mittelschule, sowie ein Oberstufenrealgymnasium. Die herrlich idyllische Landschaft und der hohe Kultur- und Freizeitwert, aber auch die verkehrsgünstige Lage machen Straßwalchen zu einem Naherholungsgebiet mit überregionaler Bedeutung. Straßwalchen bietet aber auch Spaß und Abwechslung im größten österreichischen Freizeit- und Familienpark dem Erlebnispark Straßwalchen. Der Reiterhof Burghauser und das Erlebnisbad Straßwalchen sind weiter Highlights im Freizeitangebot für die ganze Familie. Es besteht eine verkehrsgünstige Lage. Die Landeshauptstadt erreichen Sie in knapp 25 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln z.B. ÖBB oder Bus.

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

- < 500m: Bipa
- < 500m: Libro
- < 1km: Kornprobst Tele-Funk Ges.M.B.H.
- < 1km: Foto Költringer
- < 1km: Uhrmachermeister Kaser Inh. Helmut Kaser

### Gesundheit

- < 1km: Kleintierpraxis Straßwalchen
- < 1km: Zum heiligen Martin'
- Dr. Thomas Wurm
- Linden-Apotheke

### Gaststätten

- < 1km: Cafe Plainer
- Kulab's Thai Imbiss



Kirchenwirt

Öffentliche Einrichtung

< 1km: Polizeiinspektion Straßwalchen

Sonstiges

< 1km: Raiffeisen Bank

Verkehrsanbindung

< 1km: Steindorf bei Straßwalchen

Bildung

< 1km: Volksschule

Hauptschule Straßwalchen





## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan 26d](#)

