



#0003001360

Mittelreihenhaus in Straßwalchen

5204 Straßwalchen



Kaufpreis: 507.800,00 €

Wohnfläche: 93,00 m²

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 steht nur mehr 1 Reihnhaus im Baurecht mit modernem ansprechenden Design zur Verfügung.

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 Mittelreihenhaus 16b:

Ca. 140 m² Wohnnutzfläche inkl. nicht ausgebauten Dachgeschoss



Ca. 47 m² Kellergeschoss, ca. 56 m² Gartenanteil

1 Carport + 1 Außen-Stellplatz

Kaufpreis 16b:

€ 507.800,00 Kaufpreis

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

€ 524.800,00 - Gesamtkaufpreis

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

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 € 80.000,-- 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 80.000,- 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



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) |

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

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

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 4 |
| Etagen | 3 |
| Bäder | 1 |



Maklerservice & Bewertung

| | | | | |
|--------------|---|----------------|-----------------------|------------------------|
| Toiletten | 2 | FLÄCHEN | | |
| Schlafzimmer | 3 | | | |
| | | | Wohnfläche | ca. 93 m ² |
| | | | Nutzfläche | ca. 140 m ² |
| | | | Kellerfläche | ca. 47 m ² |
| | | | Terrassenfläche | ca. 14 m ² |
| | | Gartenfläche | ca. 56 m ² | |

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 | 507.800,00 € |
|-----------|--------------|

LAUFENDE KOSTEN

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

GESAMTKOSTEN

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

| | |
|-----------------|--------------|
| Gesamtkaufpreis | 507.800,00 € |
|-----------------|--------------|

| | |
|---------------|----------------|
| 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 Katastralgemeinden 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 weitere 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 16b](#)

