



#0003001360

## Mittelreihenhaus am Blumenfeld

5204 Straßwalchen



Purchase price: 495.000,00 €

Living Area: 93,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Friedrich Meinhart  
Konzessionierter Immobilienmakler  
Raiffeisen Salzburg  
friedrich.meinhart@immoraiffeisen.at  
+43 6215 8282 36





## DESCRIPTION

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 Mittelreihenhaus 16b:

Ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. nicht ausgebauten Dachgeschoss

Ca. 47 m<sup>2</sup> Kellergeschoss, ca. 56 m<sup>2</sup> Gartenanteil

1 Carport + 1 Außen-Stellplatz

Kaufpreis 16b:

€ 495.000,00 Kaufpreis

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

€ 512.000,00 - 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 € 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)



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Terraced House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Asset	Yes
Form of ownership	Building Law
Year of construction	2023
Construction status	Finished
Heating	Underfloor Heating: District Heating
Car Spaces	Carport (optional), Open (optional)

### AREAS

Living Area	ca. 93 sqm
Usage Area	ca. 140 sqm
Cellar Area	ca. 47 sqm
Terrace Area	ca. 14 sqm
Garden Area	ca. 56 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

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

## SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3

## FEATURES

Area	Dwelling Area	Additional rooms and areas	Attic
Construction	Massive Construction, Double Pitch Roof	Exploitation	Full developed



Age

New Building

Condition

First Use

Floor

Parquet

Sanitation

Bathtub





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	495.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	306,90 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	306,90 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	495.000,00 €
-----------------	--------------

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

### SIDECOSTS

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

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Shopping

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

### Health

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

### Gastronomy

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



Kirchenwirt

Public Institution

< 1km: Polizeiinspektion Straßwalchen

Other

< 1km: Raiffeisen Bank

Transport

< 1km: Steindorf bei Straßwalchen

Education

< 1km: Volksschule

Hauptschule Straßwalchen





## GALLERY



## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Plan 16b](#)

