



#0003002298

## Modern Living on the Top

5400 Taxach



Kaufpreis: 398.000,00 €

Wohnfläche: 68,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





## BESCHREIBUNG

Modern Living on the Top.

Diese 3-Zimmer-Terrassenwohnung im obersten Stockwerk, in einem Haus mit nur sechs Wohneinheiten, besticht durch eine große Sonnenterrasse und wurde im Jahr 2021 generalsaniert. Die Ausrichtung ist perfekt nach Süden und Westen. Ein ausgefeiltes Konzept bei der Renovierung sorgt dafür, dass an jede Feinheit gedacht wurde und alles mit äußerster Sorgfalt geplant und umgesetzt wurde.

Der edle Eichenholzboden wurde verklebt verlegt und verleiht der Wohnung einen ansprechenden Charme. Der Wohn-Essbereich punktet mit einem schwenkbaren Fernseher, dieser fungiert als stilvoller Raumteiler.

Die Küche ist mit hochwertigen Elektrogeräten und einem erhöhten Geschirrspüler ausgestattet. Für leidenschaftliche Köche bietet die Kochinsel Platz zur Entfaltung.

Das Badezimmer beeindruckt mit einer Walk-In Dusche und Einbauschränken vom Tischler. Zusätzlich befindet sich im Badezimmer ein Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC mit Waschbecken bietet zusätzlichen Komfort.

Im geräumigen Schlafzimmer befindet sich ein Einbauschränk für ausreichend Stauraum. Das Kinderzimmer kann ebenfalls als Home-Office genutzt werden. Beide Räume sind dank der guten Ausrichtung und Fenster sehr hell.

Die Wohnung ist zudem mit zahlreichen smarten Features ausgestattet, darunter USB Slots in den Steckdosen, Sprachsteuerung des Lichts und intelligente Schalt-Relais.

Ein Tiefgaragenabstellplatz mit Überlänge sowie ein Kellerabteil, das mit Strom versorgt ist, bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum. Die beheizte Zufahrt zur Tiefgarage sorgt auch im Winter für angenehme Bedingungen.

Die Lage in Rif ist ruhig und nahe der Königsseearcher gelegen, was für Erholung pur sorgt. Das Olympiasportzentrum ist fußläufig erreichbar und auch Schulen, Kindergärten sowie eine gute Infrastruktur sind in unmittelbarer Nähe. Salzburg ist ebenfalls schnell erreichbar.

Diese Wohnung vereint Komfort, Ruhe und eine erstklassige Lage.

Wir weisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler hin.

Bei einer Vermietung sind die Bestimmungen des WGG zu berücksichtigen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1995
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.12.2020
Gültig bis	11.12.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	79,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,28
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

#### Einbauküche

Maßangefertigte Einbauschränke

Smarthome

Überdurchschnittlich viele Steckdosen

Tiefgaragenplatz mit Überlänge



Waschküche  
Wäschetrockenraum  
Fahrradkeller

**MERKMALE**

Lage	West, Süd, Ost, Süd- Westen	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage
Gebiet	Wohngebiet, Am Stadtrand	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau
Erschließung	Vollerschlossen, Erschließung inkl. Gas, Erschließung inkl. Wasser, Erschließung inkl. Strom, Erschließung inkl. Telekommunikation	Anschlüsse	Kabelkanäle, TV / Fernsehanschluss, Kabelfernseh- Anschluss, Telefonanschluss, Internetanschluss
Fußboden	Parkett, Fliese	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert, Vollmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche
Sonstiges	Gartennutzung		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	398.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	223,78 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	113,09 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	26,40 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	48,00 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	411,27 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	398.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	33.847,91 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Immobilie befindet sich in Rif, einer ruhigen und sonnigen Wohngegend zwischen Hallein und der Mozartstadt Salzburg. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, das Sportzentrum Rif sowie das Naherholungsgebiet entlang der Salzach. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung zum Stadtzentrum von Salzburg sowie zur Autobahn ist gegeben. Rif ist auch ein idealer Ausgangspunkt, um die umliegende Bergwelt zu erkunden. Das Sportzentrum Rif bietet eine Vielzahl von Aktivitäten wie Tennis, Golf und viele weitere Sportarten.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

- < 1km: Kindergarten Rif
- < 1km: Volksschule Rif
- < 1km: Alterserweiterte Kinderbetreuung Hallein-Rif

### Einkauf

- < 1km: Billa

### Verkehrsanbindung

- < 500m: Bushaltestelle

### Kultur & Freizeit

- < 1km: Golfclub Salzburg-Golfanlage Rif
- < 1km: Landessportzentrum Rif
- < 1km: Waldbad Anif

### Gaststätten

- < 500m: Restaurant Kaiserhof
- < 500m: Restaurant Gasthof Brueckenwirt
- < 500m: Kaffe Mühle
- < 1km: Simmerl

### Sonstiges

- < 500m: Raiffeisen BANK

### Öffentliche Einrichtung

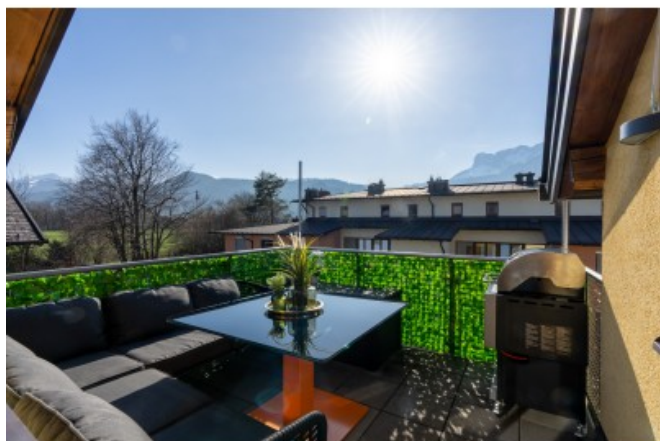


< 1km: Post





## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

