



#00030013000006

Exklusives Projekt in Toplage: Maisonettewohnung inkl. Tiefgaragenstellplätze

5542 Flachau



© zachna VERBAUERUNG



Kaufpreis: 580.000,00 €
Wohnfläche: 101,00 m²
Zimmer: 4

IHR BETREUER



Manuel Höllbacher, BSc.
Konzessionierter Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Salzburg
manuel.hoellbacher@immorraiffeisen.at
+43 664 6271713





BESCHREIBUNG

Architektur bedeutet nicht nur eine schöne Fassade zu bauen, sondern auch Lebensraum zu gestalten!

Hier liegt der Fokus ganz klar auf hoher Lebens- und Wohnqualität, Funktionalität und Umweltverträglichkeit. Freuen Sie sich auf gediegenen Wohnkomfort in attraktiver Wohnlage inmitten der Salzburger Alpen! Das neue Immobilienprojekt "Heima[t]raum" mit 12 Wohnungen bietet eine hervorragende Standortqualität in ländlicher Umgebung in Flachau.

Je nach Ihren individuellen Wünschen laden familiäre Privatgärten, lichtdurchflutete Balkone sowie fantastische Dachterrassen zum Wohlfühlen ein. Erleben Sie traumhafte Stunden im Freien, umgeben von einer beeindruckenden Bergkulisse. Die einzelnen Wohnungen des Projektes "Heima[t]raum" in Flachau, überzeugen durch eine hochwertige Ausstattung mit ausgewählten Materialien und einer sorgfältig geplanten Raumaufteilung. Bei der Umsetzung dieses Bauvorhabens wird hoher Wert auf energieeffiziente Bauweise gelegt, damit die zukünftigen Betriebskosten für Sie gering bleiben.

Dieses rundum gelungene Konzept lässt nahezu keine Wünsche offen. Erfüllen Sie sich Ihren persönlichen Wohntraum und entscheiden Sie sich für Ihre bevorzugte Wohnung beim Projekt "Heima[t]raum" in Flachau.

Das Objekt verfügt über Tiefgaragenstellplätze und PKW-Freistellplätze.

KEIN ZWEITWOHNSITZ MÖGLICH!

Die gemütliche 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das Obergeschoss des Neubauprojektes.

Wohnungsgröße: ca. 101 m²

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Maklerprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif.

Der guten Ordnung halber verweisen wir auf unsere Doppelmaklertätigkeit und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Eigentümer.

Finanzierung:

Gerne koordinieren wir ein Beratungsgespräch mit einem Kundenberater der Raiffeisen-Bankengruppe Salzburg in Ihrer Nähe.



Einen aktuellen Überblick finden Sie auf unserer Homepage [raiffeisen-immobilien.at](https://www.raiffeisen-immobilien.at)





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2022
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage (optional), Freiplatz (optional)

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 101 m ²
Gesamtfläche	101,00 m ²
Kellerfläche	ca. 30 m ²
Balkonfläche	ca. 21 m ²
Terrassenfläche	ca. 12 m ²
Gartenfläche	ca. 100 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	12.04.2022
Gültig bis	11.04.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	35,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,64
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	3
Bäder	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

MERKMALE





Zustand

Erstbezug

Sonderausstattung

Barrierefrei

Gebiet

Wohngebiet

Erschließung

Ortsüblicherschlossen

Bauart

Ziegel-Massivbauweise





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	580.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	265,32 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	56,54 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	37,86 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	65,10 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	55,26 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	480,08 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	580.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,44%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



LAGE UND UMGEBUNG

Flachau ist ein aufstrebender Ort für alle Sport- und Naturbegeisterten. Neben einer hervorragenden Infrastruktur mit guter Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Sportmittelschule besticht der Ort mit einem großen Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Sommer wie Winter. Im Sommer bietet der Ort ein abwechslungsreiches Angebot an Freizeiterlebnissen in wunderschöner Natur und Bergwelt und im Winter findet der Wintersportler im Skiverbund Ski Amade, eines der größten Wintersportgebiete in Europa mit 760 Pistenkilometer und 270 komfortablen Liftanlagen.

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

- < 500m: Paularei
- < 1km: Musistadl
- < 1km: Restaurant zum Holzwurm

Bildung

Volksschule

Kultur & Freizeit

Volksschule Reitdorf



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Kellergeschoss](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

