



#0003002301

Schmucke 3-Zimmer-Eigentumswohnung

5204 Straßwalchen



Kaufpreis: 298.000,00 €

Wohnfläche: 67,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Michaela Schleicher

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

michaela.schleicher@immoraiffeisen.at

+43 664 78016526





BESCHREIBUNG

Herzlich Willkommen in Ihrer neuen Wohnung!

Diese 3-Zimmer Starter-Wohnung in Straßwalchen bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen. Mit einer Wohnfläche von ca. 67 m² und einem großzügigen Balkon von ca. 10m² können Sie hier Ihre Freizeit in vollen Zügen genießen.

Die Wohnung bietet viel Sonne und Licht, welche bei Bedarf mittels den nach-gerüsteten Raffstores auf die eigenen Bedürfnisse abgestimmt werden kann.

Der geräumige Wohn/Essbereich inkl. Einbauküche lädt zum Verweilen ein und bietet genügend Platz für gemütliche Abende mit Freunden oder Familie. Die beiden Schlafzimmer sind ebenfalls hell und freundlich gestaltet und bieten ausreichend Platz für einen erholsamen Schlaf.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und sorgt somit für eine angenehme Belüftung. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und den Alltag hinter sich lassen. Ein Kellerabteil sowie ein Abstellraum bieten zusätzlich Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Dieses Top-Angebot beinhaltet einen Tiefgaragenabstellplatz und einen KFZ-Außenstellplatz!

Wir weisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Die Wohnung steht voraussichtlich ab Ende Dezember 2024 (bis längstens Februar 2025) für Ihren Einzug bereit.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 2014
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz, Tiefgarage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 67 m ²
Kellerfläche	ca. 10 m ²
Balkonfläche	ca. 10 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	02.12.2014
Gültig bis	01.12.2024
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	31,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,65
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

MERKMALE

Räume und Flächen	Fahrradraum, Wasch/Trockenraum	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau



Anschlüsse	Kabelkanäle, TV / Fernsehanschluss, Telefonanschluss, Internetanschluss	Fußboden	Parkett, Fliese
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	276.000,00 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	22.000,00 €

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	119,02 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	96,09 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	11,52 € inkl. 20% USt.
Betriebskosten Lift	24,09 € inkl. 10% USt.
Heizkosten	57,72 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	17,63 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	326,07 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	298.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	119.509,79 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



€ 298.000,-- inkl. 1 Stk. Tiefgaragen- und 1 Stk. Außenstellplatz



LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich in der Marktgemeinde Straßwalchen und ist 25 km nordöstlich von der Kulturstadt Salzburg situiert.

Die Autobahn-Auffahrt Eugendorf zur A1 Westautobahn ist ca. 23 km entfernt und erreicht man außerhalb der Stoßzeiten in ca. 25 Minuten. Richtung Osten die Auffahrt Mondsee liegt ca. 15 km entfernt und ist in ca. 15 Minuten erreichbar.

Durch das gut ausgebaute und zentral erreichbare öffentliche Verkehrsnetz ist die Landeshauptstadt mit Bus und/oder Bahn gut erreichbar.

Die herrlich idyllische Landschaft, der hohe Kultur- und Freizeitwert und das umliegende Salzburger Seenland lädt zu Freizeitaktivitäten, wie Rad fahren, schwimmen, Wanderungen usw. für die ganze Familie, ein.

Straßwalchen bietet aber auch Spaß und Abwechslung im größten österreichischen Freizeit- und Familienpark „Erlebnispark Straßwalchen“

Distanzen:

Bahnhof Straßwalchen ca. 1,8 km

Ortszentrum Straßwalchen ca. 2,9 km

Hauptbahnhof Salzburg ca. 31 km

Flughafen Salzburg ca. 36 km

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: Kindergarten der Marktgemeinde Straßwalchen

< 500m: Volksschule

Neue Mittelschule

Volksschule

Straßwalchen

Kultur & Freizeit

< 500m: Volksschule Irrsdorf

< 1km: Sportanlage Finsterloch

< 1km: Reitanlage Asper Gut

< 1km: Sv Straßwalchen



Hauptschule Straßwalchen

Volksschule Straßwalchen

Gaststätten

< 1km: Landgasthof Schinwald

< 1km: Grubmüller

Sonstiges

< 1km: Turmtankstelle

Gesundheit

< 1km: Dr.Med. Ursula Mayer-Zuchi

Linden-Apotheke

Dr. Thomas Wurm

Einkauf

Lindenapotheke Mag. Pharm. Irene Apprich



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan](#)

