



#0003002266

Neuwertiges, exklusives Einfamilienhaus

5204 Straßwalchen



Kaufpreis: 750.000,00 €

Wohnfläche: 150,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Friedrich Meinhart

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

friedrich.meinhart@immoraiffeisen.at

+43 6215 8282 36





BESCHREIBUNG

Das reizvolle Einfamilienhaus, welches von der Firma ELK in Holzriegelbau gebaut wurde, befindet sich in der Nähe von Straßwalchen. Die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße, bietet die perfekte Anbindung zur Stadt Salzburg. Einrichtungen wie Ärzte, Supermarkt, neue Mittelschule Banken etc. sind in wenigen Fahrminuten im Zentrum von Straßwalchen erreichbar.

Durch die geschickte Raumplanung entstand ein lichtvolles Raumkonzept!

Nutzflächenaufstellung:

Ca. 595 m² Grundstücksfläche

Ca. 150 m² Wohnnutzfläche EG/OG

Parkplätze, (2 Carports wären möglich), Photovoltaikanlage

Heizung: Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe

Baujahr: Ca. 2023

Verfügbarkeit: Ab sofort

Bei Interesse fordern Sie bitte unser Exposé an!

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 | Einfamilienhaus |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Eigentumsform | Alleineigentum |
| Baujahr | ca. 2023 |
| Baustatus | Abgeschlossen |
| Fertigstellungsdatum | 17.02.2024 |
| Heizung | Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung |

FLÄCHEN

| | |
|-------------|------------------------|
| Wohnfläche | ca. 150 m ² |
| Grundfläche | ca. 595 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

| | |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum | 06.02.2023 |
| Gültig bis | 05.02.2033 |
| HWB-Wert (KWh/m ² /a) | 34,00 |
| HWB Klasse |  B |
| fGEE Wert | 0,55 |
| fGEE Klasse |  A++ |

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 5 |
| Etagen | 1 |
| Bäder | 2 |
| Toiletten | 2 |
| Schlafzimmer | 4 |

MERKMALE

| | | | |
|--------|------------|-------------------|---------------------|
| Gebiet | Wohngebiet | Räume und Flächen | Gäste WC / Toilette |
|--------|------------|-------------------|---------------------|



Maklerservice & Bewertung

| | | | |
|---------------------|---|----------------------|---|
| Zustand | Gut | Alterskategorie | Neubau |
| Erschließung | Vollerschlossen, Erschließung inkl. Wasser, Erschließung inkl. Strom, Erschließung inkl. Telekommunikation | Fußboden | Parkett, Fliese |
| Möblierung | Teilmöbliert | Sanitäreinrichtungen | Duschkabine, Badezimmerfenster, Badewanne |
| Kücheneinrichtungen | Küche/Einbauküche | Bauart | Walmdach |

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

| | |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 750.000,00 € |
|-----------|--------------|

LAUFENDE KOSTEN

| | |
|----------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 273,97 € inkl. 10% USt. |
|----------------|-------------------------|

GESAMTKOSTEN

| | |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 273,97 € inkl. USt. |
| Gesamtkaufpreis | 750.000,00 € |
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |

NEBENKOSTEN

| | |
|---------------------|------|
| Vertragserrichtung | 1,5% |
| 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 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 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

Gesundheit

- < 500m: Kleintierpraxis Straßwalchen
- < 1km: Apotheke 'Zum heiligen Martin'

Einkauf

- < 1km: Kornprobst Tele-Funk Ges.M.B.H.
- < 1km: Uhrmachermeister Kaser Inh. Helmut Kaser
- < 500m: Unimarkt & Co.
- < 500m: Dm Drogerie Markt

Sonstiges

- < 1km: Raiffeisen Bank

Öffentliche Einrichtung

- < 1km: Polizeiinspektion Straßwalchen

Bildung

- < 500m: Bundes-Oberstufenrealgymnasium

Gaststätten

- < 500m: Marettimo-Trattoria Pizzeria Gelateria



< 1km: Cafe Plainer





GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[3D-Visualisierung Erdgeschoss](#)

[3D-Visualisierung Obergeschoss](#)

