



#0003002702

Maklerservice & Bewertung

Neubau: Mittelreihenhaus am Blumenfeld

5204 Straßwalchen



Purchase price:

603.000,00 €

Living Area:

93,00 m²

Rooms:

4

YOUR CUSTODIAN



Mag. Cornelia Seda-Fischer

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Salzburg

cornelia.sedafischer@immoraiffeisen.at

+43 664 4100767

+43 662 8886-14228





DESCRIPTION

Im zweiten Bauabschnitt des Projekts "Am Blumenfeld" entstehen in Straßwalchen im nördlichen Flachgau insgesamt 23 moderne Familienhäuser jetzt aber im realen Eigentum. Erwerben Sie leistbares Eigenheim mit ausgezeichneter Infrastruktur, nahe der Stadt Salzburg. Gestalten Sie ein neues Zuhause mit viel Geborgenheit, Komfort und hoher Lebensqualität. Idyllisch gelegen in herrlicher Hanglage mit optimaler Südausrichtung. Die Optik hebt sich erfrischend vom Bauhaus-Stil ab und passt sich Ihrem Geschmack an. Innen offenbaren sich klug durchdachte Raumpläne.

Sie können aktuell folgende Einheiten erwerben:

10 Reihenhäuser (Häusergruppen 10,12 und 14)

Baubeginn: Voraussichtlich ab Sommer 2025

Fertigstellung: Voraussichtlich in 18 Monaten

Die Vorzüge des Projekts:

Ansprechende Grundrissgestaltungen

Sehr gute Infrastruktur

Massive, solide Bauausführung

Fußbodenheizung

Elegante Eichenparkettböden sowie stilvolle Fliesen, je nach Baufortschritt haben Sie die Möglichkeit diesen selbst auszuwählen

Exklusive Badeausstattung

Nachhaltiger Fernwärmeanschluss mit abgestimmter Photovoltaikanlage und bedarfsgeregelter Wohnraumbelüftung

Ausbaufähiges Dachgeschoss

Nutzflächenaufstellung für Mittelreihenhaus 12b:

Ca. 140 m² Wohnnutzfläche inkl. nicht ausgebauten Dachgeschoss

Ca. 47 m² Kellergeschoss, ca. 33 m² Gartenanteil

2 KFZ-Außenstellplätze

Kaufpreis 12b:

€ 603.000,00 Kaufpreis für das Reihenhäuser

€ 16.000,00 Kaufpreis für 2 KFZ-Stellplätze

€ 619.000,00 - Gesamtkaufpreis

Die Reihenhäuser werden **provisionsfrei** für unsere Käufer angeboten. Dieses Angebot ist freibleibend, eine Zwischenverwertung bleibt vorbehalten. Der Verkauf erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz.



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 und auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.

Einen aktuellen Überblick über unser Immobilienangebot erhalten Sie unter raiffeisen-immobilien.at



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Terraced House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Asset	No
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2025
Construction status	Planned
Heating	Underfloor Heating: District Heating
Car Spaces	2 x Open (optional)

AREAS

Living Area	ca. 93 sqm
Usage Area	ca. 140 sqm
Base Area	ca. 152 sqm
Cellar Area	ca. 47 sqm
Terrace Area	ca. 14 sqm
Garden Area	ca. 33 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	15.06.2021
HWB-Value (KWh/m ² /a)	29,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,79
fGEE Class	 A

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	3
Bathrooms	1
Toilets	2



Bedrooms

3

Terraces

1

FEATURES

Area

Dwelling Area

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	603.000,00 €
----------------	--------------

RUNNING COSTS

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

TOTAL

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

Total buy price	603.000,00 €
-----------------	--------------

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

SIDECOSTS

Costs for contract	laut Notariatstarif
--------------------	---------------------

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

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



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Straßwalchen, nur wenige Kilometer nördlich von Salzburg, hat sich zu einem begehrten Wohnort entwickelt - besonders für Familien. Mit etwa 8.000 Einwohnern bietet der Ort eine einladende Atmosphäre und ideale Voraussetzungen für ein familiengerechtes Leben. Als wichtiger Bildungsstandort im Flachgau verfügt Straßwalchen über eine hervorragende Schulinfrastruktur und zahlreiche Betreuungsangebote, die Familien das tägliche Leben erleichtern. Straßwalchen verfügt über drei Volksschulen, eine Neue Mittelschule, sowie ein Oberstufenrealgymnasium. Zudem ist der Ort durch die gute Anbindung an Straßen- und Bahnnetz problemlos erreichbar, was Pendeln und Mobilität besonders komfortabel macht. Die Landeshauptstadt erreichen Sie in knapp 25 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln z.B. ÖBB oder Bus.

Eingebettet in grüne Wiesen und Felder und mit einem angrenzenden Bach ist das Wohnprojekt "Am Blumenfeld" der perfekte Ort, um als Familie Wurzeln zu schlagen. Hier erleben Sie das harmonische Zusammenspiel von Gemeinschaft und Privatsphäre, in dem sich jeder entfalten kann.

INFRASTRUCTURE

Shopping

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

Gastronomy

- < 1km: Cafe Plainer
- Kirchenwirt
- < 1km: McDonald's
- < 1km: Café Bachmaier



Public Institution

< 1km: Polizeiinspektion Straßwalchen

< 1km: Post

Other

< 1km: Raiffeisen Bank

< 1km: Carputt Og

< 1km: Blickfang

Health

< 1km: Zum heiligen Martin'

Dr. Thomas Wurm

Linden-Apotheke

< 1km: Kleintierpraxis Strasswalchen

Education

< 1km: Volksschule

Hauptschule Straßwalchen



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Screenshot 2025-02-03 162717](#)

