



#00030025610008

## 3-Zimmer-Neubauwohnung

5300 Hallwang bei Salzburg



Kaufpreis:

659.250,00 €

Wohnfläche:

84,00 m<sup>2</sup>

Zimmer:

3

### IHR BETREUER



**Jacqueline Mörtl, MBA**

Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

[jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at](mailto:jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at)

+43 664 4100713

+43 662 8886-14229





## BESCHREIBUNG

Hohe Lebensqualität – das ist das Ziel des Gesamtkonzepts. Alle Wohneinheiten der sechs Baukörper verfügen über einen ansprechenden Garten oder einen attraktiven Balkon mit Süd-West-Ausrichtung. Die Einheiten, die sich zwischen 48 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> bewegen, profitieren von intelligenten Grundrissen und der optimalen Raumnutzung. Abstellräume für Fahrräder und Kinderwägen, Wasch- und Trockenräume, private Kellerabteile, Liftanlagen in allen Baukörpern und eine Tiefgarage decken alle Bedürfnisse zeitgemäßen Wohnens. Zukunftsfähig ist neben der soliden Bauqualität auch die technische Ausstattung der Wohnanlage. Sie garantiert nicht nur Nachhaltigkeit, sondern auch optimale Betriebskosten für die Bewohner.

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung bietet ein optimales Raumkonzept für die ganze Familie. Der helle Wohnbereich bietet Platz für eine geräumige Küche und ist nach Westen ausgerichtet. Von hier aus gelangt man auf den gemütlichen Balkon.

Im Inneren stehen der Familie zwei großzügige Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, sowie ein separates WC zur Verfügung. Ein praktischer Abstellraum neben dem Eingangsbereich rundet das Platzangebot in der Wohnung ab.

Für die zum Verkauf stehende Wohnung besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Wohnbauförderung. Die tatsächliche Bewilligung dieser Förderung hängt jedoch sowohl von der persönlichen Förderwürdigkeit der interessierten Käuferinnen und Käufer, als auch von der aktuellen Verfügbarkeit der Förderung ab.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2025
Baustatus	Im Bau
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage, Tiefgarage (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	24.08.2020
Gültig bis	23.08.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	31,00
HWB Klasse	 <b>B</b>
fGEE Wert	0,67
fGEE Klasse	 <b>A+</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1



## MERKMALE

Gebiet	Siedlungslage
Keller	Kellerabteil
Räume und Flächen	Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
Fußboden	Parkett, Fliese

## AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### ENERGIEEFFIZIENTES WOHNEN

Optimierte Betriebskosten bei hoher Wohnqualität. Die moderne Niedrigenergiebauweise schafft Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

### FUSSBODENHEIZUNG

Die hochwertige Fußbodenheizung der Liegenschaft sorgt für behagliche, gleichmäßige Wärme bei gleichzeitiger Energieeffizienz. Mittels Biomasse und einer Photovoltaikanlage werden Energie und Betriebskosten gespart.

### KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG

Was das Leben an dicker Luft mit sich bringt, gleicht die kontrollierte Wohnraumlüftung aus.

### FUNKGESTEUERTE RAFFSTORES

Die ferngesteuerten Raffstores schaffen zu jeder Zeit ein angenehmes Wohnklima und fungieren als Sichtschutz.

### HOCHWERTIGE BÄDER

Jede Einheit verfügt über ein hochwertig ausgestattetes Bad und teilweise eine zusätzliche Gästetoilette.

### ABSTELLRÄUME, WASCH- UND TROCKENRÄUME

Funktionales Wohnen mit hoher Lebensqualität – das möchte „Wohnen in Hallwang“ seinen Bewohnern bieten. Mit Abstellräumen für Kinderwägen und Fahrräder und Wasch- und Trockenräumen in allen Häusern wird die Wohnanlage diesen Ansprüchen gerecht.

### LIFTANLAGEN

Moderne Liftanlagen in allen Baukörpern bieten zeitgemäßen Komfort und sorgen für Barrierefreiheit in allen Geschoßen.



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	659.250,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	212,17 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	48,32 € inkl. USt.
Heizkosten	100,86 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	361,35 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	659.250,00 €
Kaufprovision	Provisionsfrei

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Gemäß Notariatstarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

Optional kann ein weiterer Tiefgaragenstellplatz um € 30.000,- dazu erworben werden.



## LAGE UND UMGEBUNG

### **Wohnen in Hallwang.**

Eingebettet in ein Siedlungsgebiet im Zentrum von Hallwang sind sowohl die Volksschule als auch der Kindergarten in wenigen Gehminuten zu erreichen. Ähnliches gilt für Nahversorger, Ärzte, das Gemeindeamt, das Kulturzentrum oder die Bank. Zahlreiche Vereine sorgen für ein lebendiges Gemeindeleben. Veranstaltungen werden im Hallwanger Kulturzentrum geboten.

Es bietet Familien mit Kindern sowie jungen Erwachsenen, die den Start ins Eigenheim suchen, einen außergewöhnlich attraktiven und gleichzeitig finanzierbaren Lebensraum in besonderer Lage. Die S-Bahn und die Busse des Salzburger Verkehrsverbundes bieten direkte Anbindung in die Landes- und Kulturhauptstadt.

Die hohe Lebensqualität verdankt Hallwang auch seiner Lage im Voralpengebiet und damit der Nähe zu zahlreichen beliebten Badeseen wie dem Waller- oder dem Fuschlsee. Für Sportbegeisterte können diese Naherholungsgebiete auch direkt von Hallwang aus mit dem Fahrrad erreicht werden. Der Hallwanger Hausberg, der Heuberg, der Nockstein oder der Gaisberg sind zusätzliche Ausflugsziele für Mountainbike- oder Wandertouren, für die Hallwang den optimalen Ausgangspunkt darstellt. Besonders beliebt bei den Hallwangern ist die Ischler Trasse, eine ehemalige Bahnstrecke, die heute einen einzigartigen Radweg darstellt, über den die Stadt Salzburg in wenigen Radlminuten erreicht werden kann. Ob Workout oder Familienausflüge – Hallwangs Angebot ist vielfältig und deckt die Bedürfnisse verschiedenster Zielgruppen.



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top 08](#)

