Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

#0004007465

Beeindruckendes Haus mit Doppelgarage und großem Grundstück in Straßwalchen

5204 Straßwalchen

Kaufpreis:	849.000,00 €
Wohnfläche:	223,00 m²
Zimmer:	6

IHR BETREUER

Carina Zwahr
Immobilienvermittlung - Immobilientreuhänderin (Makler)
Real-Treuhand Immobilien
zwahr@raiffeisen-immobilien.at
+43 676 8142 82864

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

BESCHREIBUNG

Diese außergewöhnliche Villa in Straßwalchen vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und ein Wohngefühl auf erstklassigem Niveau. Auf ca. 223 m² Wohnfläche eröffnet sich ein stilvolles Zuhause mit sechs Zimmern, eingebettet in ein beeindruckendes Grundstück von ca. 2.275 m², das viel Raum für Entfaltung, Kreativität und persönliche Rückzugsorte bietet. Besonders reizvoll ist der am Hang gelegene, zum eigenen Grund gehörende Waldbereich, der einzigartige Naturerlebnisse direkt vor der eigenen Tür ermöglicht und dem Anwesen eine seltene, beinahe urlaubsgleiche Atmosphäre verleiht.

Im Zuge einer umfangreichen Sanierung wurde das Haus an die Ansprüche modernen Wohnens herangeführt. Hochwertige Materialien namhafter Unternehmen aus der Region sowie Miele-Küchengeräte unterstreichen den gehobenen Anspruch. Parkett, Fliesen und Granit fügen sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild ein. Drei Schlafzimmer, zwei Bäder, zwei Toiletten sowie eine Einbauküche mit Speisekammer bieten ein durchdachtes Raumangebot für Familien und alle, die Großzügigkeit schätzen. Besonders hervorzuheben ist die im Untergeschoss befindliche zweite Wohneinheit mit Bad und WC, Küche, Wohnzimmer mit Zugang auf die untere Terrasse und einem Schlafzimmer. Dadurch eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Gäste, erwachsene Kinder, das Zusammenleben mehrerer Generationen oder als separater Bereich für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die große Photovoltaikanlage mit 20-kW-Speicher unterstützt die Elektro-Fußbodenheizung optimal, während Kachelöfen zusätzlich für behagliche Wärme sorgen. Ein automatisches Tor, der gepflegte Garten mit Mähroboter, Balkon, Terrasse, Vollkeller, Dachboden, Doppelgarage und zusätzliche Freiplätze sowie ein Schuppen runden dieses einladende Anwesen ab. Mit nur einem direkten Nachbarn und viel Freiraum nach vorne sowie in Richtung Wald bietet diese Liegenschaft eine wunderbare Gelegenheit, sich ein hochwertiges und außergewöhnliches Refugium zu schaffen.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1980
Heizung	Fußbodenheizung: Elektro, Ofen: Holz
Stellplätze	4 x Freiplatz, 2 x Garage40,00 m²

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 223 m²
Nutzfläche	ca. 304 m²
Grundfläche	ca. 2.275 m²
Kellerfläche	ca. 81 m²
Balkonfläche	ca. 21 m²
Terrassenfläche	ca. 45 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	21.08.2024
Gültig bis	20.08.2034
HWB-Wert	96,00
HWB Klasse	C
fGEE Wert	2,26
fGEE Klasse	D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	4

Terrassen	2
Balkone	1

MERKMALE

Erschließung	Ortsüblich erschlossen
Fußboden	Parkett, Fliese, Granit
Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Vollunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche / Einbauküche, Speisekammer
Sonstiges	Gartennutzung, Geeignet für WG / Wohngemeinschaft
Gebiet	Wohngebiet
Ausblick	Bergblick
Lage	Südwesten
Räume und Flächen	Dachboden, Abstellraum, Wasch-/Trockenraum

AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Derzeit gibt es nur einen direkten Nachbarn, wobei die umliegenden Grundstücke zum Teil schon als Bauland gewidmet sind oder als Bauerwartungsland im Entwicklungskonzept ausgewiesen sind. Es gibt einen Bebauungsplan für dieses Areal, den Sie in den beigefügten Unterlagen finden. Strom, Wasser und Kanal sind ans öffentliche Netz angeschlossen.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	849.000,00 €	inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	849.000,00 €	inkl. USt.
Kaufprovision	3%	zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1.5%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

WEITERE KOSTEN

Strom (Monatlich)	125,00 €	inkl. 20% USt.
Grundsteuer (Quartalsweise)	94,65 €	inkl. USt.
Mülltonne 90 l (Quartalsweise)	46,42 €	inkl. USt.
Kanal (Quartalsweise)	145,26 €	inkl. USt.
Biotonne (Quartalsweise)	27,66 €	inkl. USt.
Haushaltsversicherung (Jährlich)	1.670,90 €	inkl. USt.
Wasser (Jährlich)	71,00 €	inkl. USt.
Rauchfangkehrer (Jährlich)	120,00 €	inkl. USt.

LAGE UND UMGEBUNG

Straßwalchen im Flachgau verbindet ruhiges Wohnen mit sehr guter Erreichbarkeit:

Die A1 Westautobahn ist rasch über die Anschlussstellen Mondsee bzw. Wallersee/Eugendorf angebunden (je nach Route ca. 15–25 Autominuten).

Salzburg Stadt erreichen Sie in etwa 25–35 Minuten, **Vöcklabruck** in rund 25–30 Minuten, **Linz** in ca. 60–75 Minuten.

Auch öffentlich sind Sie flexibel: Der **Bahnhof Straßwalchen** ist als S2-Endpunkt Richtung Salzburg Hauptbahnhof im Stundentakt angebunden.

Für Familien und den Alltag bietet der Ort eine solide Infrastruktur mit **Volksschule** und **Mittelschule**, **Bundesoberstufenrealgymnasium** sowie **Kinderbetreuung/ Kindergartenangeboten**. Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortsgebiet und sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für den täglichen Bedarf.

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

- < 500m: Apotheke Zum Heiligen Martin
- < 500m: Dr. Roswitha Lederer
- < 500m: OMR Doktor Wolfgang Rösslhuber

Kultur & Freizeit

- < 500m: Bundesoberstufenrealgymnasium
- < 500m: Injoy Straßwalchen

Bildung

- < 500m: Bundesoberstufenrealgymnasium

Öffentliche Einrichtung

- < 500m: Österreichische Post AG PA 5204 Straßwalchen

Sonstiges

- < 500m: Raiffeisenbank

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

GALERIE

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

LINKS UND DOWNLOADS

Detailinformationen

Virtueller Rundgang