



#0003002282

## Charmantes Reihenhaus am Westring

5204 Straßwalchen



Kaufpreis: 389.000,00 €

Wohnfläche: 87,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Friedrich Meinhart

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

friedrich.meinhart@immoraiffeisen.at

+43 6215 8282 36





## BESCHREIBUNG

Das reizvolle Reihenhaus, welches im Jahr ca. 1996 am Westring gebaut wurde, befindet sich nahe dem Marktplatz. Die unmittelbare Nähe zur Bahnhaltestelle Straßwalchen-West, bietet die perfekte Anbindung zur Stadt Salzburg.

### Nutzflächenaufstellung RW 3:

Ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche EG/OG

Ca. 47 m<sup>2</sup> Kellerfläche

Ca. 9 m<sup>2</sup> Terrassenfläche

Ca. 28 m<sup>2</sup> Gartenfläche

Ca. 4 m<sup>2</sup> Balkonfläche

2 KFZ-Außenstellplätze

Heizung: Zentralheizung, Fernwärme

Baujahr: Ca. 1996

Verfügbarkeit: Ab Juni

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](http://raiffeisen-immobilien.at)



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	Ca. 1996
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	02.10.1996
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 28 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	06.03.2024
Gültig bis	05.03.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	56,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,97
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	1
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

**MERKMALE**

Gebiet	Wohngebiet	Zustand	Gut
Erschließung	Erschließung inkl. Wasser, Erschließung inkl. Strom	Fußboden	Parkett, Fliese
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Vollunterkellert
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche	Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster, Badewanne



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	389.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	133,11 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	29,98 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	103,12 € inkl. USt.
Heizkosten	93,00 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	359,21 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	389.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	111.928,49 €
Reparaturrücklage Stichtag	05.02.2024



## 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 Katastralgemeinden 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

### Einkauf

- < 1km: Kornprobst Tele-Funk Ges.M.B.H.
- < 1km: Bipa
- < 1km: Libro
- < 1km: Uhrmachermeister Kaser Inh. Helmut Kaser

### Gaststätten

- < 1km: Cafe Plainer
- < 1km: Marettimo-Trattoria Pizzeria Gelateria

### Gesundheit

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

### Sonstiges

- < 1km: Autohaus Badinger
- < 1km: Raiffeisen BANK

### Öffentliche Einrichtung



< 1 km: Polizeiinspektion Straßwalchen





GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[3D-Visualisierung Keller](#)

[3D-Visualisierung EG](#)

[3D-Visualisierung OG](#)

