



#0003002282

## Charmantes Reihenhaus am Westring

5204 Straßwalchen



Purchase price: 389.000,00 €

Living Area: 87,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Friedrich Meinhart

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Salzburg

friedrich.meinhart@immoraiffeisen.at

+43 6215 8282 36





## DESCRIPTION

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)



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	Ca. 1996
Construction status	Finished
Construction	02.10.1996
Completion Date	
Heating	Central Heating: District Heating, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Open

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	06.03.2024
Valid until	05.03.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	56,00
HWB Class	 C
fGEE Value	0,97
fGEE Class	 B

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	1
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1



Balconies

1

**AREAS**

Living Area	ca. 87 sqm
Cellar Area	ca. 47 sqm
Balcony Area	ca. 4 sqm
Terrace Area	ca. 9 sqm
Garden Area	ca. 28 sqm

**FEATURES**

Area	Dwelling Area	Condition	Good condition
Exploitation	Development with Water, Development with electricity	Floor	Parquet, Flagstone
Furnished	Partially furnished	Cellar	Full Cellar
Kitchen	Kitchenette	Sanitation	Bathroom Window, Bathtub





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	389.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	133,11 € incl. 10% VAT
Repair Costs	29,98 € incl. VAT
Other Costs	103,12 € incl. VAT
Heating Costs	93,00 € incl. 20% VAT

### TOTAL

Total Running Costs	359,21 € incl. VAT
Total buy price	389.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### SIDECOSTS

Costs for contract	1,5%
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

### FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	111.928,49 €
Reserve Deadline	05.02.2024



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Shopping

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

### Gastronomy

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

### Health

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

### Other

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

### Public Institution



< 1 km: Polizeiinspektion Straßwalchen





GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Plan Keller](#)

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

