



#0003002455

Extravagante Maisonettewohnung in der Tulpenstraße

5204 Straßwalchen



Purchase price: 565.000,00 €

Living Area: 92,00 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



Friedrich Meinhart

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Salzburg

friedrich.meinhart@immoraiffeisen.at

+43 6215 8282 36





DESCRIPTION

Diese Immobilie ist ein wahrer Traum für Familien oder Paare, die viel Platz benötigen und dennoch mitten im Ortskern von Straßwalchen wohnen möchten. Die extravagante Maisonettewohnung in der Tulpenstraße, welche Ende 2016 fertiggestellt wurde, befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bahnhaltestelle Straßwalchen-West, welche eine perfekte Anbindung zur Stadt Salzburg bietet.

Durch die geschickte Raumplanung entstand ein lichtvolles Raumkonzept!

Nutzflächenaufstellung:

Ca. 92 m² Wohnnutzfläche EG/OG

Ca. 31 m² Kellerfläche

Ca. 10 m² Terrassenfläche im EG, ca. 5 m² Balkonfläche

Ca. 55 m² Gartenfläche

2 KFZ-Tiefgaragenparkplätze

Heizung: Fußbodenheizung, Fernwärme

Verfügbarkeit: Ab sofort

Insgesamt bietet die großzügige Maisonettenwohnung ein modernes Wohngefühl mit ausreichend Platz und Komfort.

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

Vermittlungshonorar: 3% zzgl. 20% USt.

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





FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

| | |
|---------------------------------|---|
| Category | Maisonette |
| Usage Type | Living |
| Sales Type | Buy |
| Form of ownership | Condominium |
| Year of construction | 2015 |
| Construction status | Finished |
| Construction Completion Date | 15.12.2016 |
| Heating | Underfloor Heating: District Heating |
| Car Spaces | 2 x Underground Garage |

ENERGY CERTIFICATE

Available

| | |
|-----------------------------------|--|
| Energy Certificate Date | 25.10.2016 |
| Valid until | 24.10.2026 |
| HWB-Value (KWh/m ² /a) | 26,30 |
| HWB Class |  B |
| fGEE Value | 0,61 |
| fGEE Class |  A+ |

SEGMENTATION

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



Balconies

1

AREAS

| | |
|--------------|---------------|
| Living Area | ca. 92 sqm |
| Total Area | ca. 2.093 sqm |
| Cellar Area | ca. 31 sqm |
| Balcony Area | ca. 5 sqm |
| Terrace Area | ca. 10 sqm |
| Garden Area | ca. 55 sqm |

FEATURES

| | | | |
|--------------|---|-------------------------------|---------------------|
| Area | Dwelling Area | Condition | Good condition |
| Exploitation | Full developed, Development with Water, Development with electricity, Development with telecommunication | Floor | Parquet, Flagstone |
| Construction | Massive Construction, Hipped Roof | Furnished | Partially furnished |
| Cellar | Full Cellar | Kitchen | Kitchenette |
| Age | New Building | Additional rooms and areas | Guest Toilet |
| Sanitation | Bathtub | Connections | TV |



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

| | |
|----------------|--------------|
| Unit Buy Price | 565.000,00 € |
|----------------|--------------|

RUNNING COSTS

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Running costs | 167,55 € incl. 10% VAT |
| Repair Costs | 139,18 € incl. VAT |
| Running costs parking space | 31,62 € incl. 20% VAT |
| Other Costs | 49,27 € incl. VAT |
| Heating Costs | 65,74 € incl. 20% VAT |
| Warmwater | 22,57 € incl. 10% VAT |

TOTAL

| | |
|---------------------|--------------------|
| Total Running Costs | 475,93 € incl. VAT |
| Total buy price | 565.000,00 € |
| Commission Buy | 3% plus 20% VAT |

SIDECOSTS

| | |
|-----------------------------|------|
| Purchase tax percent | 3,5% |
| Land register entry percent | 1,1% |

FINANCIAL INFORMATION

| | |
|------------------|-------------|
| Reserve Status | 68.283,17 € |
| Reserve Deadline | 15.07.2024 |



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Straßwalchen ist eine Gemeinde im Bezirk Salzburg-Umgebung im Salzburger Land. Die Gemeinde 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. Der Ort 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. Darüber hinaus bietet der Ort 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.

Trotz der idyllischen Lage ist der Ortskern von der Wohnung aus innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Einerseits kann die ruhige grüne Umgebung genossen werden, andererseits auch schnell und unkompliziert das pulsierende Leben der Gemeinde. Die unmittelbare Nähe zur Bahnhaltestelle Straßwalchen-West, bietet die perfekte Anbindung zur Stadt Salzburg.

INFRASTRUCTURE

Shopping

- < 500m: Libro
- < 1km: Perwein
- < 500m: Bipa Filiale 5827
- < 1km: Kornprobst Tele-Funk Ges.M.B.H.
- < 1km: Uhrmachermeister Kaser Inh. Helmut Kaser

Other

- < 1km: Autohaus Gerlach
- < 1km: Friseur Paischer EU
- < 1km: Raiffeisen Bank
- < 500m: Carputt Og

Public Institution

- < 1km: Polizeiinspektion Straßwalchen



Gastronomy

< 1km: Cafe Plainer

Health

< 1km: Apotheke Zum Hl. Martin Mag.Pharm. Katharina Bürgl-Rößlhuber eU.



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[3D-Visualisierung EG](#)

[3D-Visualisierung OG](#)

