



#00030024580002

## Neubau-Gartenwohnung in Salzburg-Süd

5081 Anif



Kaufpreis: 1.304.000,00 €

Wohnfläche: 136,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





## BESCHREIBUNG

Gehobener Wohnstandard, verbunden mit Natur und Luxus. Ein Ort mitten im Grünen. Wie gemacht für Sie.

Wer hohe Ansprüche an das Leben hat, im Grünen wohnen möchte und gleichzeitig die Möglichkeit wünscht, jederzeit ins Stadtleben einzutauchen, findet im „Wohngarten Anif“ das perfekte neue Zuhause. Für junge Familien, Paare oder Singles, die nach einem modernen und hochwertigen Zuhause in exklusiver Lage suchen, präsentieren wir stolz unser Neubauprojekt in Anif. Die Architektur unseres Neubauprojekts in Anif besticht durch eine moderne und zeitlose Gestaltung, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Klare Linien, großzügige Fensterfronten und hochwertige Materialien verleihen dem Gebäude eine elegante Ausstrahlung.

Der „Wohngarten Anif“ – ein Ort, wie gemacht für Sie.





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Maisonette / Geschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2024
Baustatus	Im Bau
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme
Stellplätze	2 x Tiefgarage

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	30.05.2023
Gültig bis	29.05.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	25,00
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,53
fGEE Klasse	 A++

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
--------------------	---

**Maklerservice & Bewertung**

Bäder	2	<b>FLÄCHEN</b>	
Toiletten	2	Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Terrassenfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Terrassen	2	Gartenfläche	ca. 198 m <sup>2</sup>

**Top Ausstattung zum Wohlfühlen**

Zuhause ist es am schönsten! Sorgsam im Detail geplant bietet Ihnen Ihr neuer Wohn- und Lebensmittelpunkt den idealen Raum zum Leben.

Den Grundstein legen langlebige Baustoffe sowie die energieeffiziente und qualitative Bauweise. Alle Wohnungen überzeugen nachhaltig durch eine qualitativ hochwertige Ausstattung. Alle Wohn- & Aufenthaltsräume der Wohnungen, einschließlich der Küchen- bzw. Kochbereiche, verfügen über einen fußbodenheizungsgeeigneten Parkettbelag, Landhausdielen Eiche. Die geschmackvolle Sanitärausstattung macht Ihr Badezimmer zu Ihrer eigenen Wohlfühloase. Alle Wohnungsfenster haben außenliegende, elektrische Jalousien, mit Lamellen. Ein Lift von Keller- bis ins Dachgeschoss komplettieren das gelungene Wohnkonzept. Die Wohnung wird über eine moderne Wasser-Wärmepumpenheizung geheizt.

**MERKMALE**

Gebiet	Wohngebiet	Ausblick	Aussichtslage
Zustand	Erstbezug	Alterskategorie	Neubau



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.247.000,00 € inkl. 20% USt.
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	57.000,00 € inkl. 20% USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	346,38 € inkl. USt.
Reparaturrücklage	39,94 € inkl. USt.
Heizkosten	29,88 € inkl. USt.
Warmwasser	14,23 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	430,43 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	1.304.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	Provisionsfrei

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



## LAGE UND UMGEBUNG

Der Volksmund nennt Anif den „grünen Süden Salzburgs“. Wer es idyllisch mag, die unverfälschte Natur schätzt und trotzdem am bunten Treiben der Großstadt teilhaben möchte, findet in Anif seinen perfekten Lebensmittelpunkt. Die Gemeinde ist nicht nur eine der „grünsten“ Salzburgs, sondern auch ideal an die Landeshauptstadt angebunden. Diese Kombination macht Anif zum begehrten Rückzugsort für all jene Menschen, welche die Natur lieben und einen hohen Lebensstandard genießen wollen.



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Stellplatz E3](#)

[Grundriss E3](#)

[Grundriss E3](#)

[Stilvoll Wohnen in Anif](#)

