ELIXHAUSEN / Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung

Wohnhaus mit nur 3 Wohneinheiten

Absolute Ruhelage - in wenigen Minuten in die Stadt Salzburg, aber auch in das Salzburger Seengebiet!

Aufzug bis vor die Wohnungseingangstür

BELL IMMOBILIEN

Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung – ruhig wohnen, naturnah leben!

Großzügig, hochwertig und ein absoluter Blickfang!

Absolute Ruhelage - in wenigen Minuten in die Stadt Salzburg, aber auch in das Salzburger Seengebiet!

Großzügig, hochwertig und ein absoluter Blickfang in Ruhelage!

Dieses Wohnhaus in Elixhausen besticht durch eine moderne Architektur mit herrlich großen Fensterfronten, dadurch entstehen lichtdurchflutet Wohnräume, die auch die Natur in das Innere lassen. Das Haus wurde im Jahr 2017 fertiggestellt und befindet sich in einer ruhigen Anrainerstraße nur 8 km von der Stadt Salzburg entfernt. Sie können eine hohe Lebensqualität, frische Luft, und unzählige Freizeitaktivitäten genießen. Ausgeschilderte Wander-, Rad- und Nordic-Walking-Wege laden zu Ausflügen in die umliegende Natur und Hügellandschaft ein. Auch die Trumer Seen (Obertrumer See, Mattsee und Grabensee) sind in wenigen Minuten erreichbar - perfekt für alle, die gerne draußen unterwegs sind.

Die 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung liegt im obersten Stock dieses kleinen Hauses – ruhig, überschaubar und mit Aufzug. Die Wohnung ist neuwertig und hochwertig ausgestattet, mit einer großen Dachterrasse, die den Blick ins Grüne freigibt: Wald, Wiesen, und eine Umgebung, die zum Durchatmen einlädt.

Zur Wohnung gehören:

- Zwei überdachte PKW-Stellplätze
- ein großzügiger Kellerraum mit 18 m².
- ein Außenabstellraum für Fahrräder, Sportgeräte oder Zubehör

Ein Ort für Menschen, die Ruhe schätzen, aber nicht auf die Nähe zur Stadt und den Seen verzichten möchten.

€ 519.000
Kaufpreis

89 m²
Wohnfläche

17 m²
Balkonterrasse

2
Schlafzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer mit Ausgang auf Terrasse

Wohnzimmer

Moderne Küche

Moderne Küche

Moderne Küche

Wohnzimmer

Moderne Küche

Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum

Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum

Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum

Büro bzw. zweites Schlafzimmer

Badezimmer

Badezimmer

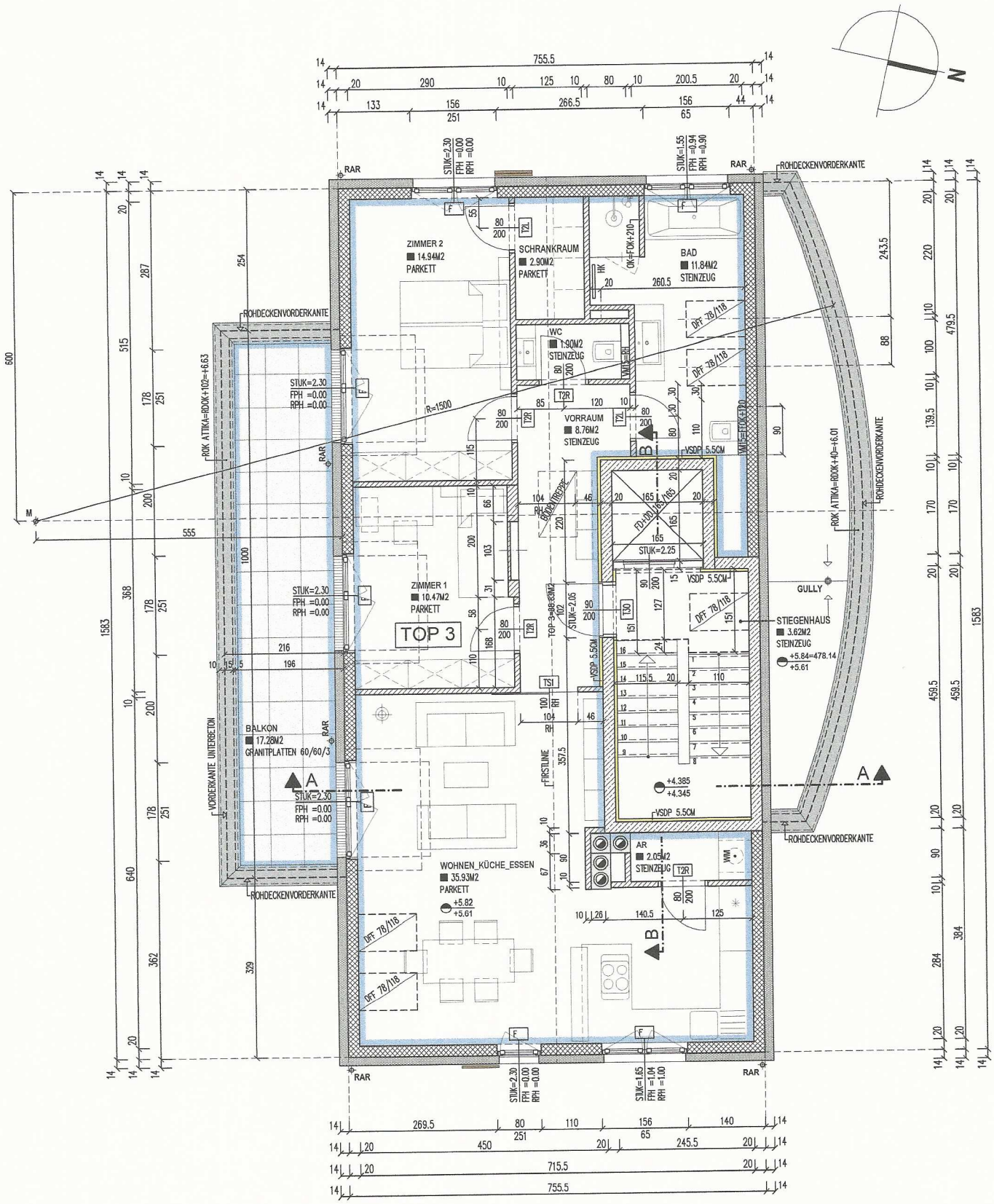
Badezimmer

Vorraum / Stiegenhaus

Stiegenhaus

Wohnfläche	ca. 89 m²
Balkonterrasse	ca. 17 m² / Richtung Süden
Wohnungsaufteilung	• Wohnzimmer mit Ausgang auf die Balkonterrasse • Offene Küche mit Abstellraum / Waschmaschinenanschluss • 2 Schlafräume Richtung Süden, Hauptschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum • Badezimmer mit Fenster / Badewanne / Dusche • separates WC • Vorraum
Ausstattung	• Moderne Küche • Begehbarer Schrankraum • Modernes Bad und WC • Raffstore auf der Südseite • Parkettböden Eiche in den Wohnräumen • Waschmaschinenanschluss • Fußbodenheizung • Zentrale Gasheizung samt Puffer und Solaranlage am Dach
Ausrichtung	Hauptausrichtung Richtung Süden
Baujahr/Bezug	Baujahr 2016/2017 innerhalb von 3 Monaten verfügbar
Geschoss	2. Obergeschoss mit Aufzug
Aufzug	vorhanden
Keller	Kellerraum ca. 18 m² zusätzlich Abstellbox am Zugangsweg rd. 2,5 m²
Parkplatz	1 PKW-Carportstellplatz und 1 PKW-Freistellplatz (überdacht)
Betriebskosten	rd. EUR 579,00 p.m. inkl. Rücklage, Heizung, Warmwasser, Hausbesorgung und Parkplätze
Energieeffizienz	HWB 27, fGEE 0,41
Ankaufnebenkosten	Die genannten Kaufpreise verstehen sich zuzüglich Ankaufnebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch (entfällt bei Nutzung als Hauptwohnsitz), 1,8% inkl. UST Kosten des Vertragserrichters und das Vermittlungshonorar in Höhe von 3,6% inkl. UST. **Gesamtnebenkosten 10% bzw. 8,9 %des Gesamtkaufpreises.**

Kaufpreis	€ 519.000,00 zzgl. 2 PKW-Abstellplätze: € 26.000,00 **GESAMTKAUFPREIS GESAMT: € 545.000,00**



DACHGESCHOSS_M1:100

DACHGESCHOSS M1:100

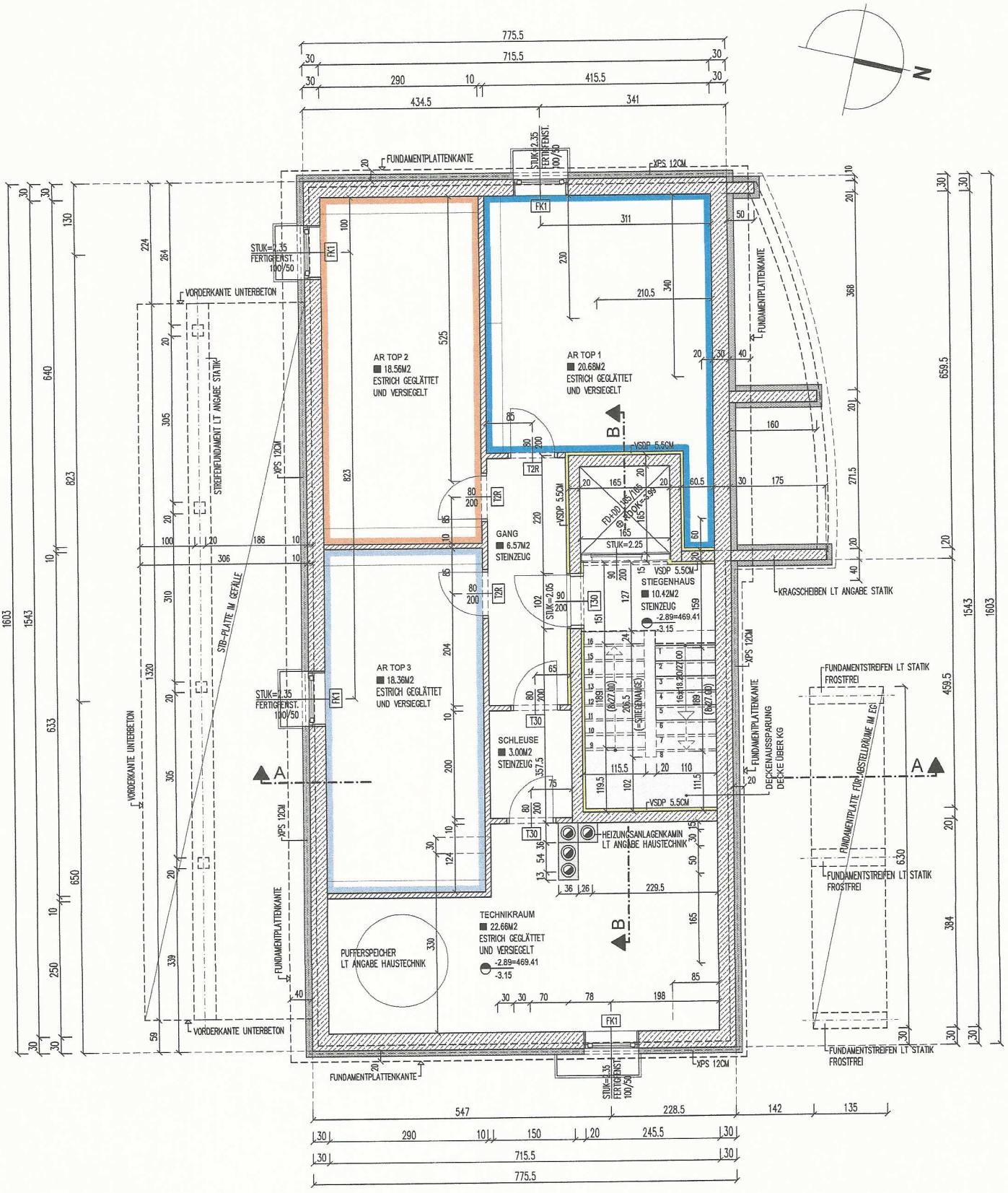
ARCHITEKT

ROBERT KIRCHTAG

STAATLICH BEFUGTER + BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

Arch. Prof. Dipl-Ing Robert Kirchtag
[T] +43 (0) 664 / 9164741
[E] architekt.kirchtag@yahoo.com
A-5020 Salzburg, Mehrlgutweg 11a

ÜBERSICHTSPLAN - STAND 14.08.2015



KELLERGESCHOSS_M1:100

KELLERGESCHOSS M1:100

ARCHITEKT

ROBERT KIRCHTAG

STAATLICH BEFUGTER + BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

Arch. Prof. Dipl-Ing Robert Kirchtag
[T] +43 (0) 664 / 9164741
[E] architekt.kirchtag@yahoo.com
A-5020 Salzburg, Mehrigutweg 11a

ÜBERSICHTSPLAN - STAND 14.08.2015