

## ELIXHAUSEN / SONNENZONE

Neue exklusive Reihenhäuser in Top Lage Raumaufteilung als 4- oder 5-Zimmer-Variante möglich

Moderne Architektur und Design, zukunftsorientierte Heiztechnik und absolute Sonnen- und Ruhelage!



© zuchna VISUALISIERUNG



3 exklusive Reihenhäuser

### Reihenhaus 2 mit Dachterrasse

Mittelreihenhaus Süd-West mit Dachterrasse und Garten

Bei diesem exklusiven Bauvorhaben entstehen drei neue exklusive Reihenhäuser in absoluter Sonnen- und Ruhelage mit Ausblick auf die Salzburger Berge.

Die Lage besticht durch das schöne Umfeld mit Einfamilienhäusern im Zentrum von Elixhausen, die Nähe zur Natur und den Seen, sowie durch die kurze Distanz in die Stadt Salzburg.

Entdecken Sie die Natur und den Freizeitwert dieser schönen Umgebung. Das Salzburger Seenland u.a. mit dem

Obertrumer See und dem Mattsee ist in 10-15 Minuten erreicht. In der Umgebung kann man wunderbar mit dem Fahrrad Ausflüge machen, oder wandern und laufen! Gleichzeitig erreicht man die Altstadt von Salzburg in nur rd. 10 Autominuten oder auch öffentlich in 20 Minuten mit dem Bus.

Die Reihenhäuser werden qualitativ hochwertig massiv errichtet, verfügen über eine moderne und nachhaltige Heiztechnik mit Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage und entsprechen absolut den energetischen Anforderungen an modernes und zukunftsorientiertes Wohnen!

Alle 3 Häuser können als 4- oder 5-Zimmer Variante ausgebaut werden und verfügen über je 2 Bäder. Bei der 4-Zimmer-Variante befinden sich im 1. Obergeschoß 2 Schlafzimmer und ein Bad, bei der 5-Zimmer-Variante wird das 1. Obergeschoß mit 3 Zimmern und Bad ausgeführt, also Platz für ein weiteres Kinderzimmer oder für ein ruhiges Homeoffice.

Im Dachgeschoss befindet sich jeweils das Hauptschlafzimmer und ein zweites Bad.



€ 768.000  
Kaufpreis



115 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche



62 m<sup>2</sup>  
Garten



18 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse



5  
Wohnungsaufteilung



Wohnfläche	115 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Garten	62 m <sup>2</sup> Gartenfläche inklusive Terrasse
Balkon/Terrasse	Dachterrasse 11 m <sup>2</sup> mit herrlichen Aussichten Balkon Obergeschoss 7 m <sup>2</sup>
Wohnungsaufteilung	Je nach Kundenwunsch als 4- oder 5-Zimmer Variante ausbaubar

Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Massivbauweise mit roten Ziegeln und Vollwärmeschutz</li><li>• Modernste Heiztechnik mit Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage (jedes Haus hat seine eigene Heizung)</li><li>• Fußbodenheizung</li><li>• Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverkleidung</li><li>• Moderne Architektur durch Putz-Fassaden mit Holzelementen (siehe Visualisierung)</li><li>• Dielenböden Eiche Natur</li><li>• Hochwertige Badausstattung Laufen Pro A</li><li>• Großflächige Fliesen 30x60 in verschiedenen Farben</li><li>• Weiße Innentüren mit Edelstahlränder</li><li>• Elektrische Raffstore</li></ul>
Ausrichtung	Hauptausrichtung Süd/West
Baujahr/Fertigstellung/Bezug	Baubeginn Herbst 2023,  Fertigstellung Ende 2024/Frühjahr 2025
Geschoss	Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Keller	Voll unterkellert, Fläche rd. 41 m <sup>2</sup>
Parkplatz	1 Carportplatz + 1 Frestellplatz
Energieeffizienz	HWB 29, fGEE 0,68
Ankaufnebenkosten	Kaufpreise zuzüglich Ankaufnebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch, 1,8% inkl. UST Kosten Vertrags- errichter und Barauslagen, Vermittlungshonorar 1,2% inkl. UST. <b>Gesamtnebenkosten rd. 7,6 % des Kaufpreises.</b>
Kaufpreis	€ 768.000,00 + 1 Carportplatz € 18.000,-- + 1 Frestellplatz € 13.000,--