COMING SOON: GARTEN-OASE: stylische 2-Zimmer-Wohnung mit Garten/ Terrasse, in Itzling

Objektnummer: 7230/573

Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,60 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	135,51 m²
Keller:	3,48 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
USt.:	38,61 €

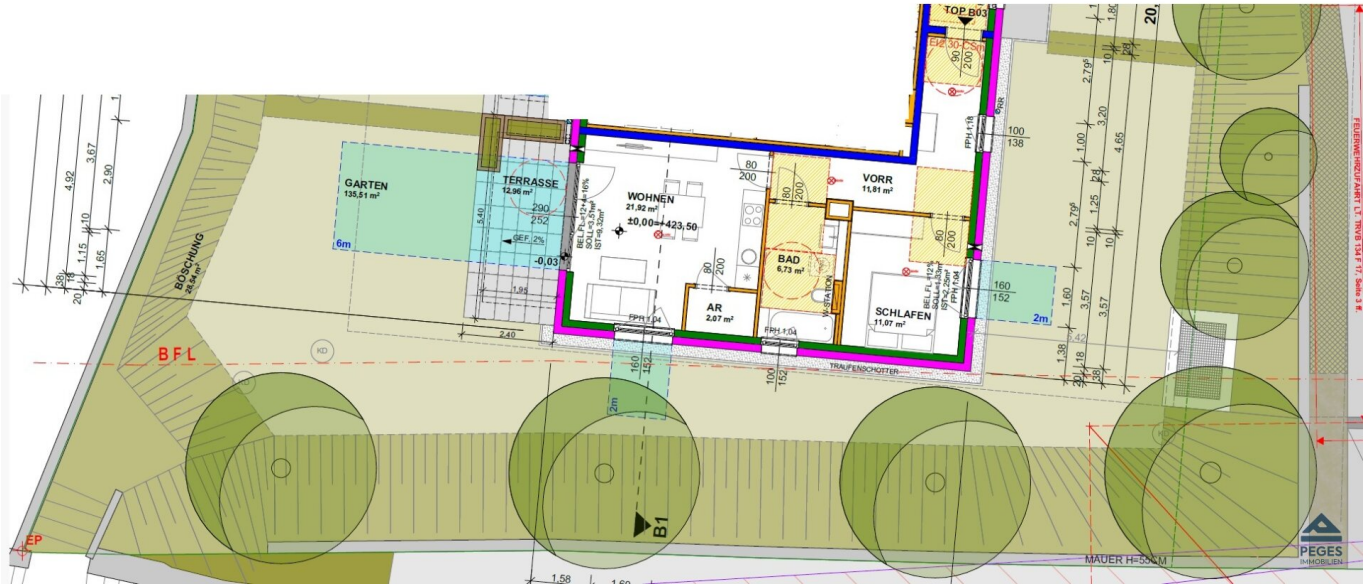
Provisionsangabe:

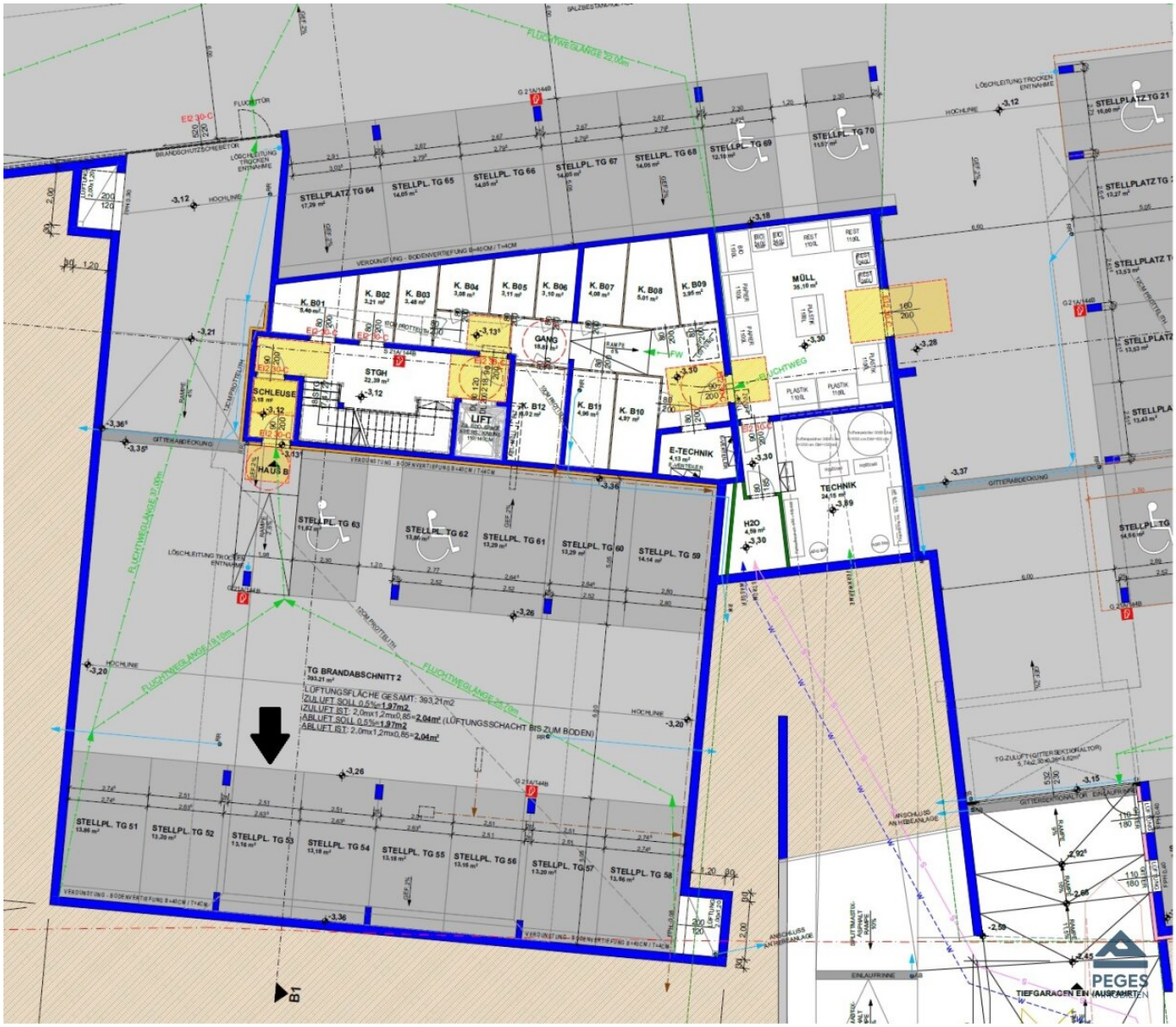
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Nicole Außersteiner

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57


TOP B03
GARTEN
135,51 m²
TERRASSE
12,96 m²
WOHNEN
21,92 m²
±0,00=+423,50
VORR
11,81 m²
BAD
6,73 m²
AR
2,07 m²
SCHLAFEN
11,07 m²
BÖSCHUNG
28,54 m²
BFL
TRAUFENSCHOTTER
B1
MAUER H=55CM
PEGES
IMMOBILIEN


STELLPLATZ TG 64
STELLPL. TG 65
STELLPL. TG 66
STELLPL. TG 67
STELLPL. TG 68
STELLPL. TG 69
STELLPL. TG 70
STELLPLATZ TG 21
K. B01
K. B02
K. B03
K. B04
K. B05
K. B06
K. B07
K. B08
K. B09
K. B10
K. B11
K. B12
GANG
STGH
SCHLEUSE
LIFT
HAUS B
MÜLL
E-TECHNIK
TECHNIK
H2O
STELLPL. TG 63
STELLPL. TG 62
STELLPL. TG 61
STELLPL. TG 60
STELLPL. TG 59
STELLPL. TG 51
STELLPL. TG 52
STELLPL. TG 53
STELLPL. TG 54
STELLPL. TG 55
STELLPL. TG 56
STELLPL. TG 57
STELLPL. TG 58
TG BRANDABSCHNITT 2
LÜFTUNGSFLÄCHE GESAMT: 393,21m2
ZULUFT SOLL 0,5%=1,97m2
ZULUFT IST: 2,0mx1,2mx0,85=2,04m² (LÜFTUNGSSCHACHT BIS ZUM BODEN)
ABLUFT SOLL 0,5%=1,97m2
ABLUFT IST: 2,0mx1,2mx0,85=2,04m²
FLUCHTWEGLÄNGE 22,00m
FLUCHTWEGLÄNGE 37,00m
FLUCHTWEGLÄNGE 19,10m
FLUCHTWEGLÄNGE 25,70m
FLUCHTWEG
GITTERABDECKUNG
HOCHLINIE
LÖSCHLEITUNG TROCKEN ENTNAHME
VERDUNSTUNG - BODENVERTIEFUNG B=40CM / T=4CM
ANSCHLUSS AN HEBEANLAGE
EINLAUFRINNE
TIEFGARAGEN EIN AUSFAHRT
PEGES

Objektbeschreibung

Hier gelangt demnächst eine **stylische, kürzlich neu errichtete 2-Zimmer-Wohnung mit gemütlicher Terrasse und großzügigem Garten** in **zentraler Wohnlage**, im Baurechts-Wohnungseigentum (100 Jahre) zum Verkauf.

Die Wohnung wurde vom Eigentümer als Neubau (Erstbezug) vom Bauträger erworben - die **Salzburger Wohnbauförderung** wurde beim Ankauf in Anspruch genommen (Zuschuss iHv € 34.500,-). Die Wohnbauförderung kann bei Förderungswürdigkeit, mit Zustimmung übernommen werden (dzt. Betrag **ca. € 31.000,-**).

Die **2-Zimmer-Garten-Wohnung** verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 53,60 m² zuzüglich Terrasse mit ca. 10,85 m² und Garten mit ca. 135,51 m²** und befindet sich im **Erdgeschoss (mit Lift - barrierefrei)** eines kürzlich **errichteten Wohnhauses** (Bezug **2023-01**). Die **erstklassige Ausstattung** der Wohnung mit hochwertiger Einbauküche samt allen Geräten, eleganten Bodenbelägen und Fußbodenheizung, geräumigem Sanitärbereich mit Dusche und WC (samt Waschmaschinenanschluss) sowie ansprechender Architektur des gesamten Gebäudes mit guter baulicher Ausführung schaffen eine **tolle Wohnatmosphäre**.

Raumaufteilung: Vorraum/ Flur, Schlafzimmer, Bad (mit Dusche) und WC, Wohnzimmer mit Kochbereich (Küchenzeile eingerichtet), Abstellraum; Terrasse, Garten, Kellerabteil, Tiefgaragen-Stellplatz *optional*

Ein **Kellerabteil** (mit Stromanschluss) ist der Wohnung fix zugeordnet. Allgemeinräumlichkeiten, wie Fahrradraum, stehen für die Hausbewohner zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** (separat parifiziert) in der hauseigenen Tiefgarage des Hauses steht ebenfalls **optional** zum Ankauf zur Verfügung - die Kosten iHv € 24.500,- sind nicht im angegebenen Kaufpreis inkludiert.

Die Beheizung der Wohnung sowie auch die Warmwasserbereitung erfolgen mittels **Zentralheizung** (**Fernwärme**) – mit Direktverrechnung über die Salzburg AG.

Internet und Kabel-TV über die Salzburg ist vorhanden.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme - kontaktieren Sie uns.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.