

## Neubau: Mittelreihenhaus am Blumenfeld in Straßwalchen



Visualisierung Gartenbereich

**Objektnummer: 0003002702**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5204 Straßwalchen
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	587.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	279,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Friedrich Meinhart

Raiffeisen Immobilien Salzburg eGen  
Schwarzstraße 13-15  
5020 Salzburg

T +43 662 8886-14226  
H +43 6215 8282 36

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**Reihenhaus 12b**

Bezeichnung	Fläche
Erdgeschoß	46,85 m <sup>2</sup>
Obergeschoß	45,81 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	92,66 m <sup>2</sup>

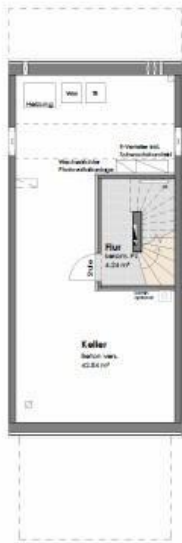
Dachgeschoß unausgebaut	47,44 m <sup>2</sup>
Gesamfläche	140,10 m <sup>2</sup>
Kellergeschoß	47,06 m <sup>2</sup>

Gebäude	60,95 m <sup>2</sup>
Terrasse	14,03 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	33,00 m <sup>2</sup>
Grünfläche	10,50 m <sup>2</sup>
Eingangspodest	8,02 m <sup>2</sup>
Stellplätze	23,50 m <sup>2</sup>
Parzellengröße	152,00 m <sup>2</sup>

**Übersichtsplan**



BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG  
DARSTELLUNG: GÜLTIG IST DAS NATURMASS;  
BAUPT: MÖBLIERUNG IST VORSCHLAG; NICHT IM KAUFPREIS ENF!



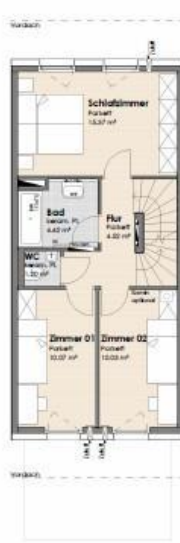
**KELLERGESCHOSS**

KG	Raum	Fläche
	Flur	4,26 m <sup>2</sup>
	Keller	42,84 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>47,06 m<sup>2</sup></b>



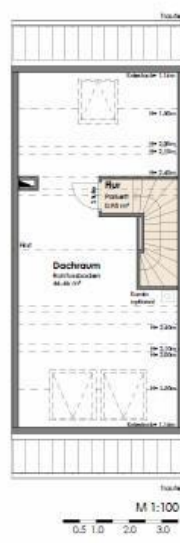
**ERDGESCHOSS**

EG	Raum	Fläche
	Wohnen/ Essen	30,13 m <sup>2</sup>
	Küche	7,69 m <sup>2</sup>
	Garderobe	5,55 m <sup>2</sup>
	WC	1,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>46,85 m<sup>2</sup></b>



**OBERGESCHOSS**

OG	Raum	Fläche
	Schlafzimmer	15,37 m <sup>2</sup>
	Bad	4,62 m <sup>2</sup>
	WC	1,20 m <sup>2</sup>
	Flur	4,50 m <sup>2</sup>
	Zimmer 01 Zimmer 02	10,00 m <sup>2</sup> 10,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>45,81 m<sup>2</sup></b>



**DACHGESCHOSS**

DG	Raum	Fläche
	Flur	0,98 m <sup>2</sup>
	Dachraum	46,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>47,44 m<sup>2</sup></b>

M 1:100  
0,5 1,0 2,0 3,0



## Objektbeschreibung

Im zweiten Bauabschnitt des Projekts "Am Blumenfeld" entstehen in Straßwalchen im nördlichen Flachgau insgesamt 23 moderne Familienhäuser jetzt aber im realen Eigentum. Erwerben Sie leistbares Eigenheim mit ausgezeichneter Infrastruktur, nahe der Stadt Salzburg. Gestalten Sie ein neues Zuhause mit viel Geborgenheit, Komfort und hoher Lebensqualität.

Idyllisch gelegen in herrlicher Hanglage mit optimaler Südausrichtung. Die Optik hebt sich erfrischend vom Bauhaus-Stil ab und passt sich Ihrem Geschmack an. Innen offenbaren sich klug durchdachte Raumpläne.

### **Sie können aktuell folgende Einheiten erwerben:**

- 10 Reihenhäuser (Häusergruppen 10,12 und 14)

Baubeginn: Voraussichtlich ab Sommer 2025

Fertigstellung: Voraussichtlich in 18 Monaten

### **Die Vorzüge des Projekts:**

- Ansprechende Grundrissgestaltungen
- Sehr gute Infrastruktur
- Massive, solide Bauausführung
- Fußbodenheizung
- Elegante Eichenparkettböden sowie stilvolle Fliesen, je nach Baufortschritt haben Sie die Möglichkeit diesen selbst auszuwählen
- Exklusive Badeausstattung
- Nachhaltiger Fernwärmeanschluss mit abgestimmter Photovoltaikanlage und bedarfsgeregelter Wohnraumbelüftung
- Ausbaufähiges Dachgeschoss

### **Nutzflächenaufstellung für Mittelreihenhaus 12b:**

Ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. nicht ausgebauten Dachgeschoss

Ca. 47 m<sup>2</sup> Kellergeschoss, ca. 33 m<sup>2</sup> Gartenanteil

2 KFZ-Außenstellplätze

### **Kaufpreis 12b:**

€ 587.000,00 Kaufpreis für das Reihenhaus

€ 16.000,00 Kaufpreis für 2 KFZ-Stellplätze

**€ 603.000,00 - Gesamtkaufpreis**

Die Reihenhäuser werden **provisionsfrei** für unsere Käufer angeboten. Dieses Angebot ist freibleibend, eine Zwischenverwertung bleibt vorbehalten. Der Verkauf erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz.

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.

### **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 und auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.

Einen aktuellen Überblick über unser Immobilienangebot erhalten Sie unter [raiffeisen-immobilien.at](http://raiffeisen-immobilien.at)