

**Italian Flair- 93m<sup>2</sup> - hell - 2,5-Zi-Whg samt geräumiger  
Loggia & Tiefgaragenplatz**



12

**Objektnummer: O2100158254**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	93,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,27 €
<b>Heizkosten:</b>	114,30 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3% % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

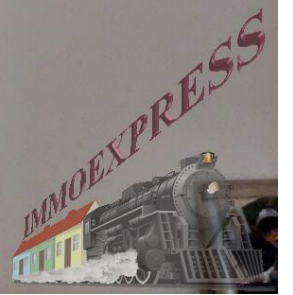
## Ihr Ansprechpartner

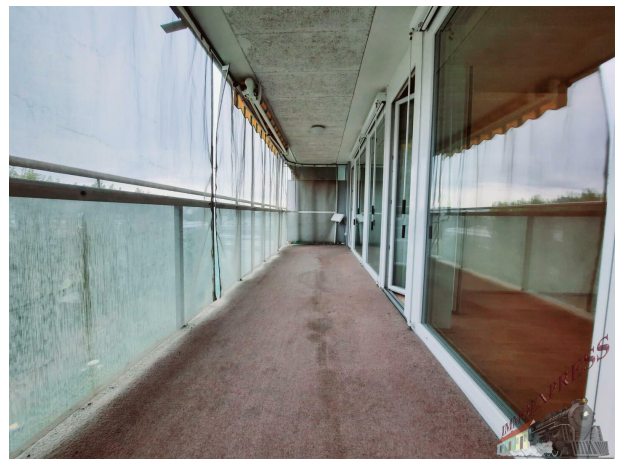














Salzburg Projekt 785 Energieausweis-Neubau

09016 WA Rockbrunnstraße ENWZ

Deckblatt

Gebäudeart	1 - große Wohnbauten	Erbaut im Jahr	2009
Standort	Rockbrunnstraße 5029 Salzburg	Katastralgemeinde	Salzburg
		Grundstücknummer	1902_19021
		Eingetragen	1029
Eigentümer/Errichter	Hans Myjak GmbH Im Stadeln 4, A-5020 St. Leonhard im Salz 5020 Salzburg	Anzahl Wohnungen	51

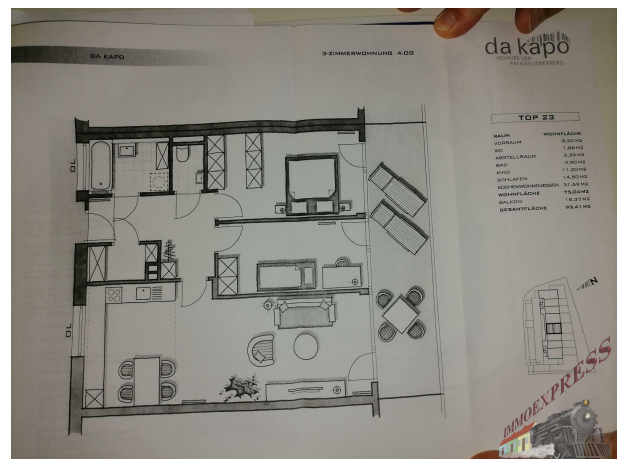
WÄRMESCHUTZKLASSEN	FLÄCHENBEZOGENER HEIßWASSERANFORDERUNG															
<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>HWS<sub>req</sub> &lt;= 30 kWh/m<sup>2</sup>a</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>HWS<sub>req</sub> &lt;= 35 kWh/m<sup>2</sup>a</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>HWS<sub>req</sub> &lt;= 40 kWh/m<sup>2</sup>a</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>HWS<sub>req</sub> &lt;= 45 kWh/m<sup>2</sup>a</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>HWS<sub>req</sub> &lt;= 50 kWh/m<sup>2</sup>a</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>HWS<sub>req</sub> &lt;= 55 kWh/m<sup>2</sup>a</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>HWS<sub>req</sub> &gt; 55 kWh/m<sup>2</sup>a</td> </tr> </table>	A	HWS <sub>req</sub> <= 30 kWh/m <sup>2</sup> a	B	HWS <sub>req</sub> <= 35 kWh/m <sup>2</sup> a	C	HWS <sub>req</sub> <= 40 kWh/m <sup>2</sup> a	D	HWS <sub>req</sub> <= 45 kWh/m <sup>2</sup> a	E	HWS <sub>req</sub> <= 50 kWh/m <sup>2</sup> a	F	HWS <sub>req</sub> <= 55 kWh/m <sup>2</sup> a	G	HWS <sub>req</sub> > 55 kWh/m <sup>2</sup> a	<table border="1"> <tr> <td>HWS<sub>req</sub> &lt;= 23 kWh/m<sup>2</sup>a</td> </tr> </table>	HWS <sub>req</sub> <= 23 kWh/m <sup>2</sup> a
A	HWS <sub>req</sub> <= 30 kWh/m <sup>2</sup> a															
B	HWS <sub>req</sub> <= 35 kWh/m <sup>2</sup> a															
C	HWS <sub>req</sub> <= 40 kWh/m <sup>2</sup> a															
D	HWS <sub>req</sub> <= 45 kWh/m <sup>2</sup> a															
E	HWS <sub>req</sub> <= 50 kWh/m <sup>2</sup> a															
F	HWS <sub>req</sub> <= 55 kWh/m <sup>2</sup> a															
G	HWS <sub>req</sub> > 55 kWh/m <sup>2</sup> a															
HWS <sub>req</sub> <= 23 kWh/m <sup>2</sup> a																

Heiße-Wassermesswert: 21,8  
 LEK<sub>max</sub>-Wert: 38  
 LEK<sub>max</sub>-Zulässig-Wert: 38

Gemäß § 17a Abs 2 2.3 des Baupolizeigesetzes 1997 wird die Einhaltung der Bestimmungen der Verordnung über den Mindestwärmeschutz von Bauten, LGBl Nr 60/2002, bestätigt.  
 Ausgestellt und bestätigt durch:

Datum, Unterschrift







## Objektbeschreibung

Diese schöne, helle, gepflegte befindliche Wohnung im 4. OG eines ruhigen Mehrparteienhauses mit italienischem Flair bietet ein ruhiges, zentrales Wohnen mit Blick auf die Stadtberge. Eine 18,37 m<sup>2</sup> große Loggia vervollständigt das offene Wohngefühl.

Süd-Süd-West-Ausrichtung - Sonnenschutz vorhanden - Lift vorhanden - moderne Allgemeinräume vorhanden. Tiefgaragenplatz (€ 25.000,00) und zugeordneter Parkplatz dabei.

Ablöse für Inventar / Küche beträgt € 18.000,00.

Tolle Erreichbarkeit, ruhig, angenehme Wohnanlage

Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC
- Abstellraum
- Bad
- Schlafzimmer
- Wohn/Esszimmer mit integrierter Küche
- Loggia
- **Tiefgaragenplatz ( € 25.000,00)**
- vor dem Haus befindlicher Abstellplatz zugehörig
- Kellerabteil zugehörig
- Lift vorhanden
- Allgemeinflächen wie Radabstellraum, Trockenraum etc.

Dieses tolle Objekt wurde 2011 errichtet. Vom bisherigen Eigentümer mit kleinen, sehr durchdachten Adaptierungen zu diesem HEIM gestaltet.

Ein erstaunlich ruhiger, gelegener Wohlfühlort in absoluter zentraler Lage (Röcklbrunnstraße) mit wunderbarem Ausblick. Sämtliche Infrastrukturanbindungen sind vorhanden.

Wir freuen uns schon jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme für einen Besichtigungstermin – gerne unter 0660 397 3050

**Kaufpreis Wohnung € 450.000,00**  
**Kaufpreis Tiefgarage € 25.000,00 (untrennbar zu Wohnung zum Verkauf)**  
**Kaufpreis gesamt € 475.000,00**  
**(Ablöse von Inventar / Küche beträgt € 18.000,00)**

- Gesamtnebenkosten (BK, HK, PP derzeit rund € 460,00) – verwaltet über die Gswb

### **Nebenkosten:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 3 % zzgl 20 % USt Maklerprovision
- 1,1 % Grundbuchseintrag
- ca. 1 – 2 % zzgl. 20 % USt Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Anschrift und der Telefonnummer bearbeiten können.

Für die Richtigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Verkäufer mitgeteilt!

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.