

**NEUBAU: Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung  
nähe Straßwalchen**



Luftbildaufnahme

**Objektnummer: 0003001185**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5211 Lengau
<b>Baujahr:</b>	2023/2024
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	234,00 €

## Ihr Ansprechpartner

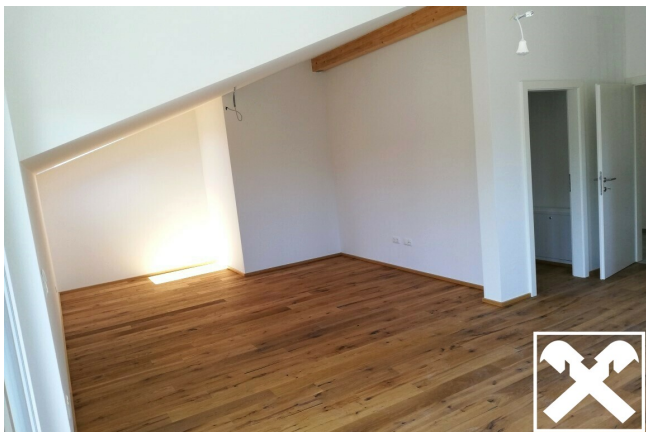


### Friedrich Meinhart

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.



LENGAU  
LIVING

LENGAUER HAUPTSTR. 42  
5211 LENGAU

Haus 2 - TOP 5

Diele	7,84m <sup>2</sup>
Bad	5,88m <sup>2</sup>
Zimmer	11,60m <sup>2</sup>
Zimmer	13,00m <sup>2</sup>
WC	1,88m <sup>2</sup>
AR	2,04m <sup>2</sup>
Wohnessküche	36,01m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE*</b>	<b>78,25m<sup>2</sup></b>
Balkon	13,02m <sup>2</sup>
Keller	10,82m <sup>2</sup>



DACHGESCHOSS



Nordwestar sic

Nordosta.



Planungsstand 01/0, ...022  
\*Fläche gem. §2 WEG 'Trotzbaumalle'

## Objektbeschreibung

Im Herzen der Gemeinde Lengau in der Nähe von Straßwalchen entstehen bereits ab 3. Quartal 2024, 2 Wohnanlagen mit hochwertiger Ausstattung für besondere Wohnqualität. Es gibt viele Gründe von einem eigenen Zuhause zu träumen. Erwerben Sie leistbares Eigenheim mit ausgezeichneter Infrastruktur, nahe der Stadt Salzburg. Gestalten Sie ein neues Zuhause mit viel Geborgenheit, Komfort und hoher Lebensqualität. Es entstehen großzügige Wohneinheiten im traditionellen modernem Auftritt. Die Optik hebt sich erfrischend vom Bauhaus-Stil ab und passt sich Ihrem Geschmack an. Innen offenbaren sich klug durchdachte Raumpläne. Insgesamt entstehen 8 individuelle Lifestylewohnungen mit modernem ansprechenden Design. Durch die geschickte Raumplanung wird ein lichtvolles Raumkonzept entstehen!

### Sie können noch folgende Einheiten erwerben:

- 1 x 3-Zimmer-Wohnung
- 1 x 7-Zimmer-Wohnung

**Baubeginn:** Bereits erfolgt

**Fertigstellung:** Ab 3.Quartal 2024

### Die Vorzüge des Projekts:

- Ansprechende Grundrissgestaltungen
- Sehr gute Infrastruktur
- Massive, solide Bauausführung
- Großzügige Balkone und Gartenfläche, geräumiger Spielplatz
- Fußbodenheizung
- Sprechanlage (innen und außen)
- Carports/KFZ-Abstellplätze
- Überdachte Radständer
- Optional: Ladestation für E-Autos, Sonnenschutz - Raffstore

### Nutzflächenaufstellung für Top 5 Haus 2:

Ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ca. 13 m<sup>2</sup> Balkon

Ca. 10 m<sup>2</sup> Kellerabteil

2 KFZ-Freistellplätze

### **Kaufpreis für Top 5 Haus 2:**

€ 365.000,00 - Kaufpreis für die 3-Zimmer-Wohnung

€ 17.000,00 - Kaufpreis für 2 Stellplätze

**€ 382.000,00 - Gesamtkaufpreis**

Optional können sie neben einem KFZ-Abstellplatz auch ein Carport gegen einen Aufpreis von 19.000,-- erwerben. Die Wohnungen werden **provisionsfrei** für unsere Käufer angeboten. Dieses Angebot ist freibleibend, eine Zwischenverwertung bleibt vorbehalten.

Eine Vorsorge- oder Anlegerimmobilie ist nicht nur eine sehr gute Altersvorsorge, sie legen Ihre Ersparnisse damit auch inflationsgeschützt an und profitieren zusätzlich von Steuervorteilen.

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