

5020 Salzburg | Wohnung | Objektnummer: 3652

# **KAUF SALZBURG-STADT: NEUBAU/ERSTBEZUG - LINZER BUNDESSTRASSE 67: 58 m<sup>2</sup> 2-Zimmer- Gartenwohnung - mit 58 m<sup>2</sup> Eigengarten und Terrasse - Top W 3 - bezugsfertig binnen 4-6 Wochen**



Ihr Ansprechpartner

**Mag. Dr. Wolfgang Stocker**



+43 662 84 43 52  
+43 699 134 22 783

office@f-immo.at  
www.f-immo.at

KAUF SALZBURG-STADT: NEUBAU/ERSTBEZUG - LINZER  
BUNDESSTRASSE 67: 58 m<sup>2</sup> 2-Zimmer-Gartenwohnung - mit 58  
m<sup>2</sup> Eigengarten und Terrasse - Top W 3 - bezugsfertig binnen  
4-6 Wochen

#### Beschreibung

KAUF SALZBURG-STADT: NEUBAU/ERSTBEZUG - LINZER  
BUNDESSTRASSE 67:  
58 m<sup>2</sup> 2-Zimmer-Gartenwohnung - mit 58 m<sup>2</sup> Eigengarten  
und Terrasse - Top W 3

- bezugsfertig binnen 4-6 Wochen -

- \* Neubau/Erstbezug
- \* Linzer Bundesstraße 67, 5020 Salzburg

- \* 13 Neubau-Eigentumswohnungen
- \* in perfekter Citylage im beliebten Salzburger Stadtteil Gnigl/Langwied

- \* alle Wohnungen mit Eigengarten, Terrasse, Balkon und großem Kellerabteil
- \* ausreichend PKW-Stellplätze - Carports und Freiparker
- \* faire Kaufpreise

**\* 58 m<sup>2</sup> 2-Zimmer-Gartenwohnung - mit 58 m<sup>2</sup> Terrasse und Eigengarten - Top W 3**

**\* Kaufpreis: 449.000,00 €**

- \* (Netto-)Kaufpreise für Anleger gerne auf Anfrage

- \* Raumprogramm: gemäß Plandarstellung

**-> Die Übersicht mit allen noch verfügbaren Wohnungen samt Kaufpreisen entnehmen Sie bitte der Bildergalerie.**

**Projektbeschreibung / Ausstattung** (Auszug - Die gesamten Informationen entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung):

- \* Wohnhaus-Neubau mit 3 Vollgeschossen (EG, 2 OG) und DG sowie KG
- \* „Baumeisterqualität als Massivbau“
- \* alle Wohnungen mit Eigengarten, Terrasse, Balkon und großem Kellerabteil
- \* ausreichend PKW-Stellplätze - Carports und Freiparker



- \* Massivbauweise
- \* Fußbodenheizung
- \* Wärmebereitung Heizung und Warmwasser mittels Wärmepumpe-Tiefenbohrung in Kombination mit hauseigener Photovoltaikanlage
- \* Böden: Fliesen, Echtholzparkett
- \* Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- \* Bei allen Fenstern in Wohnräumen und Schlafzimmern elektrische Raffstore-Systeme mit Fernbedienung
- \* Lift
- \* barrierefrei

\* HWB 30, fGEE 0,59

\* Übergabe/Bezug/Fertigstellung/Verfügbarkeit: "ab sofort" = binnen 4-6 Wochen ab Unterschrift des notariell beglaubigten Kaufvertrages sowie Definition der Oberflächen.

-> "Freie Auswahl": Die Wohnungen befinden sich aktuell im "Edelrohbau" - und sind - mit Ausnahme der "Oberflächen" - bereits fertiggestellt. Der Käufer kann hier somit die Bodenbeläge, Fliesen, Sanitärgegenstände etc. - so wie er das möchte - noch frei bestimmen und auswählen. (Diese sind - selbstverständlich samt Verlegung und Montage - im Rahmen der Ausstattung bereits im Kaufpreis inkludiert.)

Für Detailinformationen, Fragen sowie einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Dr. Wolfgang Stocker unter +43 (0)699 134 22 783 sehr gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie:

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens und der Kontaktdaten des jeweiligen Interessenten bearbeiten können.

Sämtliche hier gemachte Angaben sind lediglich unverbindliche Vorinformationen, erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Insbesondere kann es sich bei gegenständlichen Angaben um von uns nicht auf Richtigkeit und/oder Vollständigkeit geprüfte Angaben von Dritten handeln, für welche wir ausdrücklich keine Haftung übernehmen. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und zwischen uns und dem Verkäufer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Sämtliche Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Käuferprovision: 3% des vertraglich vereinbarten Kaufpreises + USt.

## Eckdaten

|               |                          |                |                         |
|---------------|--------------------------|----------------|-------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 57,57 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen                  |
| Nutzfläche:   | ca. 57,57 m <sup>2</sup> | Beziehbar:     | ab sofort               |
| Gartenfläche: | ca. 58,3 m <sup>2</sup>  |                |                         |
| Kellerfläche: | ca. 7,29 m <sup>2</sup>  |                |                         |
| Etage:        | EG                       | Bauart:        | Neubau                  |
| Zimmer:       | 2                        | Baujahr:       | 2023                    |
| Gärten:       | 1                        | Ausrichtung:   | Nordwesten              |
| Keller:       | 1                        | Energieausweis |                         |
| Terrassen:    | 1                        | HWB:           | 30 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                          | fGEE:          | 0,59                    |

## Ausstattung

Fahrstuhl: Personenaufzug

## Preisinformationen

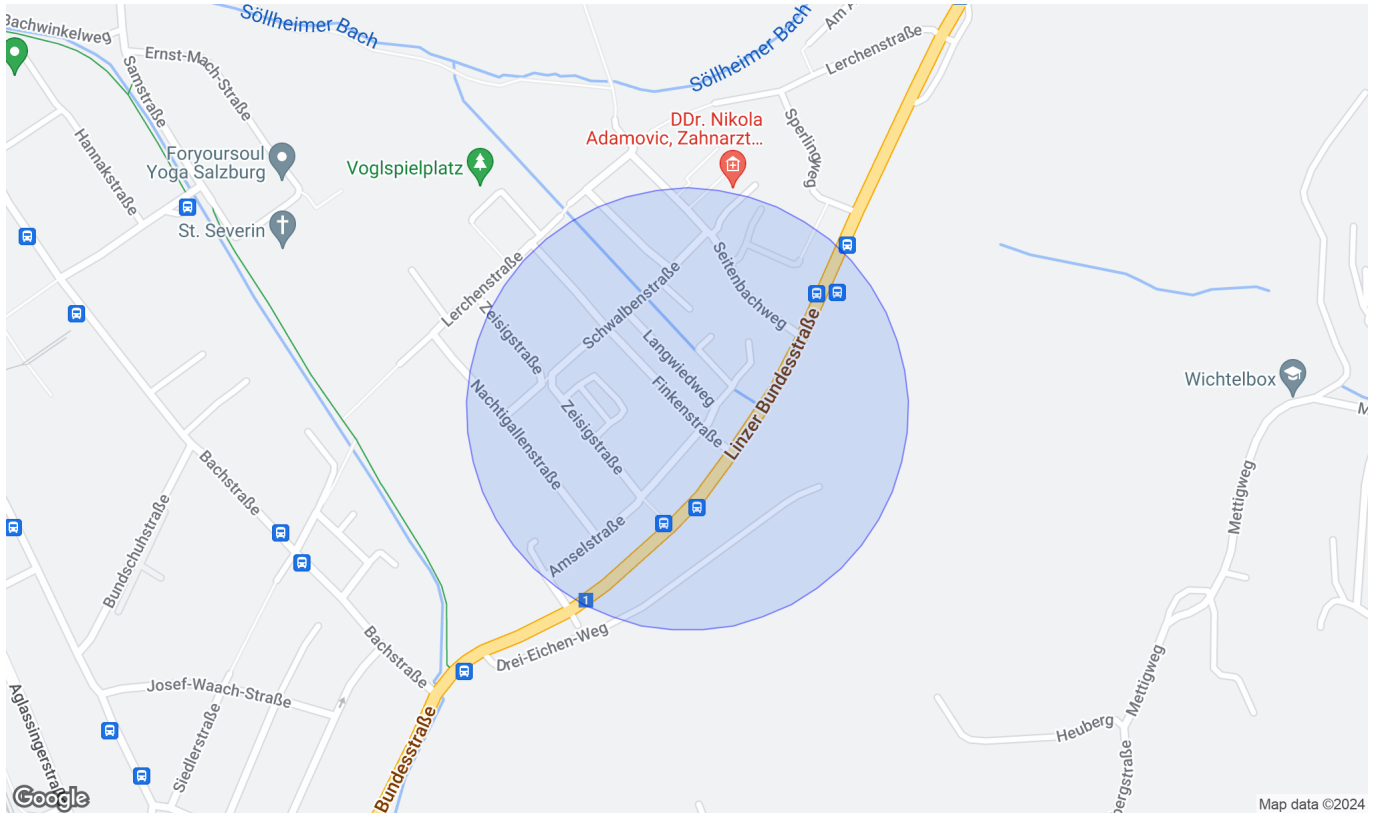
|            |              |                             |       |
|------------|--------------|-----------------------------|-------|
| Kaufpreis: | 449.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
|            |              | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 % |

## Weitere Fotos



## Lage

5020 Salzburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 1.000 m |
| Apotheke    | 1.000 m |
| Klinik      | 2.000 m |
| Krankenhaus | 3.000 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 1.000 m |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 1.500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 1.500 m |
| Bahnhof           | 1.000 m |
| Flughafen         | 6.500 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 1.000 m |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 3.000 m |
| Höhere Schule | 2.500 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 1.000 m |
| Geldautomat | 1.000 m |
| Post        | 1.000 m |
| Polizei     | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan



Gnigl - Linzer Bundesstraße 67a

## Top 03 - Erdgeschoß

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| <b>2.- Zimmerwohnung mit Garten</b> | 29,93 m²         |
| Wohnen   Essen   Kochen             | 12,79 m²         |
| Schlafen                            | 5,67 m²          |
| Bad   WC                            | 7,08 m²          |
| Vorraum                             | 2,10 m²          |
| Abstellraum                         | 2,10 m²          |
| <b>Nutzfläche</b>                   | <b>57,57 m²</b>  |
| Terrasse                            | 19,38 m²         |
| Garten                              | 38,92 m²         |
| <b>Gesamtfläche</b>                 | <b>115,87 m²</b> |

sowie großes Kellerabteil

Alleinverkauf:

Fürstenallee Immobilien

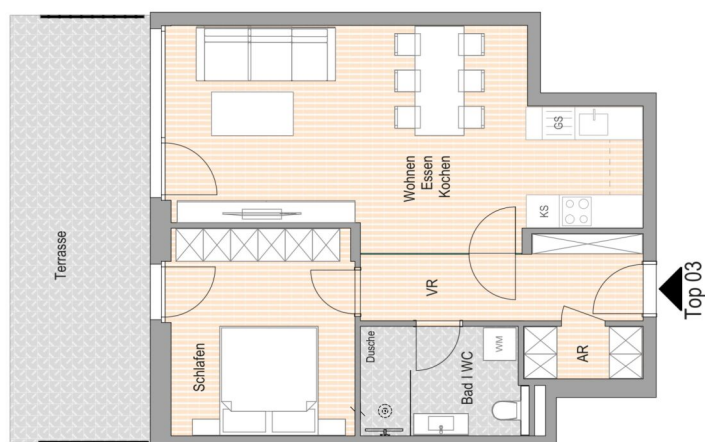
Dr. Wolfgang Stocker | Mobil +43 (0)699 134 22 783  
[wolfgang.stocker@f-immo.at](mailto:wolfgang.stocker@f-immo.at) | [www.f-immo.at](http://www.f-immo.at)

Ein Projekt der:

**FUCHS & WERNISCH**  
 OBJEKTENTWICKLUNG SALZBURG



Garten Top 3



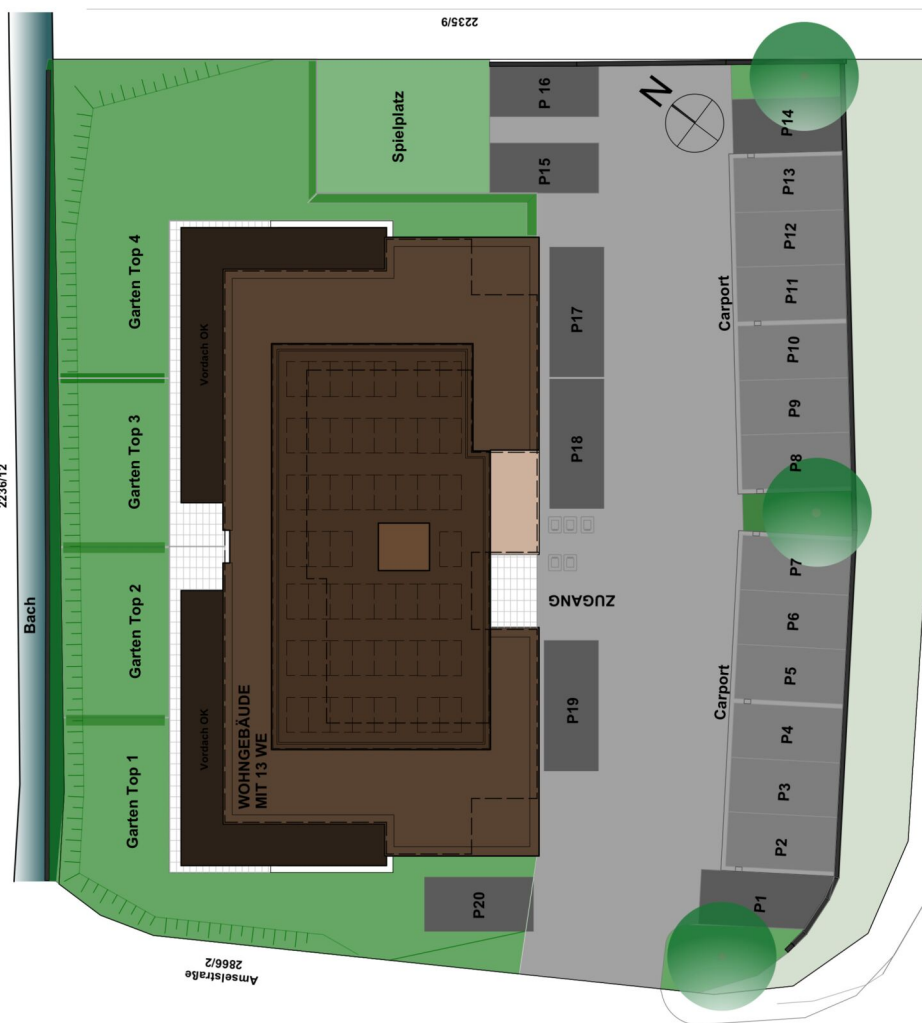
Die abgebildeten Pläne sind schematische Darstellungen. Es gelten die Naturmaße. Die Möblierung ist ein Vorschlag des Architekten und nicht im Kaufpreis enthalten.

# Plan



Gnigl - Linzer Bundesstraße 67a

## Lageplan



Alleinverkauf:

Fürstenallee Immobilien

Dr. Wolfgang Stocker | Mobil +43 (0)699 134 22 783  
[wolfgang.stocker@f-immo.at](mailto:wolfgang.stocker@f-immo.at) | [www.f-immo.at](http://www.f-immo.at)

Ein Projekt der:

**FUCHS & WERNISCH**  
 OBJEKTENTWICKLUNG SALZBURG

B 1 Wiener Straße (Linzer Bundesstraße)  
 2870/2

Planstand 08.08.2022

Plan

| Neubau LB 67 - Linzer Bundesstraße 67, 5020 Salzburg                  |            |     |       |         |         |        |             |             |       |        |            |            | Stand: 05.02.2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-----|-------|---------|---------|--------|-------------|-------------|-------|--------|------------|------------|-------------------|
| Wohnungsübersicht und Preise                                          |            |     |       |         |         |        |             |             |       |        |            |            |                   |
| Lage                                                                  | Top        | Zi. | Nfl.  | Nfl. EG | Nfl. UG | Garten | Balk./Terr. | Balk./Terr. | Summe | Keller | Preis      | Netto-KP*  | € / m²            |
| EG                                                                    | W-01#      | 3   |       |         |         |        |             |             |       |        | VERKAUF    |            |                   |
|                                                                       | W 02       | 2   | 57,57 |         |         | 38,38  | 19,38       |             | 57,76 | 7,06   | 449 000,00 | 419 000,00 | 7 799,20          |
|                                                                       | W 03       | 2   | 57,57 |         |         | 38,92  | 19,38       |             | 58,30 | 7,29   | 449 000,00 | 419 000,00 | 7 799,20          |
|                                                                       | W-04#      | 3   |       |         |         |        |             |             |       |        | VERKAUF    |            |                   |
| 1.OG                                                                  | W-05       | 3   |       |         |         |        |             |             |       |        | VERKAUF    |            |                   |
|                                                                       | W 06       | 2   | 57,57 |         |         |        | 11,54       |             | 11,54 | 6,27   | 449 000,00 | 419 000,00 | 7 799,20          |
|                                                                       | W-07       | 2   |       |         |         |        |             |             |       |        | VERKAUF    |            |                   |
|                                                                       | W-08       | 3   |       |         |         |        |             |             |       |        | VERKAUF    |            |                   |
| 2.OG                                                                  | W-09       | 3   |       |         |         |        |             |             |       |        | VERKAUF    |            |                   |
|                                                                       | W 10       | 2   | 57,57 |         |         |        | 11,54       |             | 11,54 | 5,84   | 449 000,00 | 419 000,00 | 7 799,20          |
|                                                                       | W 11       | 2   | 57,57 |         |         |        | 11,54       |             | 11,54 | 5,37   | 449 000,00 | 419 000,00 | 7 799,20          |
|                                                                       | W-12       | 3   |       |         |         |        |             |             |       |        | VERKAUF    |            |                   |
| DG                                                                    | W-13       | 3   |       |         |         |        |             |             |       |        | VERKAUF    |            |                   |
| # Die Gartenwohnungen W1 und W4 sind Maisonette-Wohnungen (EG und UG) |            |     |       |         |         |        |             |             |       |        |            |            |                   |
| PKW                                                                   |            |     |       |         |         |        |             |             |       |        |            |            |                   |
| 12                                                                    | Carports   |     |       |         |         |        |             |             |       |        | 17 500,00  | 17 500,00  |                   |
| 8                                                                     | Freiparker |     |       |         |         |        |             |             |       |        | 10 000,00  | 10 000,00  |                   |
| Alle Flächenangaben gem. Nutzwertgutachten v. 06.10.2023              |            |     |       |         |         |        |             |             |       |        |            |            |                   |
| * Netto-Kaufpreise für Anleger                                        |            |     |       |         |         |        |             |             |       |        |            |            | * für Anleger     |