

## **Südlich von Salzburg – Maisonette-Wohnung als sichere Wertanlage!**



Garten & Spielplatz

**Objektnummer: 5420/6325**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5082 Grödig                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1993                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 72,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 6,99 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,37                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 358.500,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 128,83 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 54,20 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 29,37 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Habenschuß**







**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf

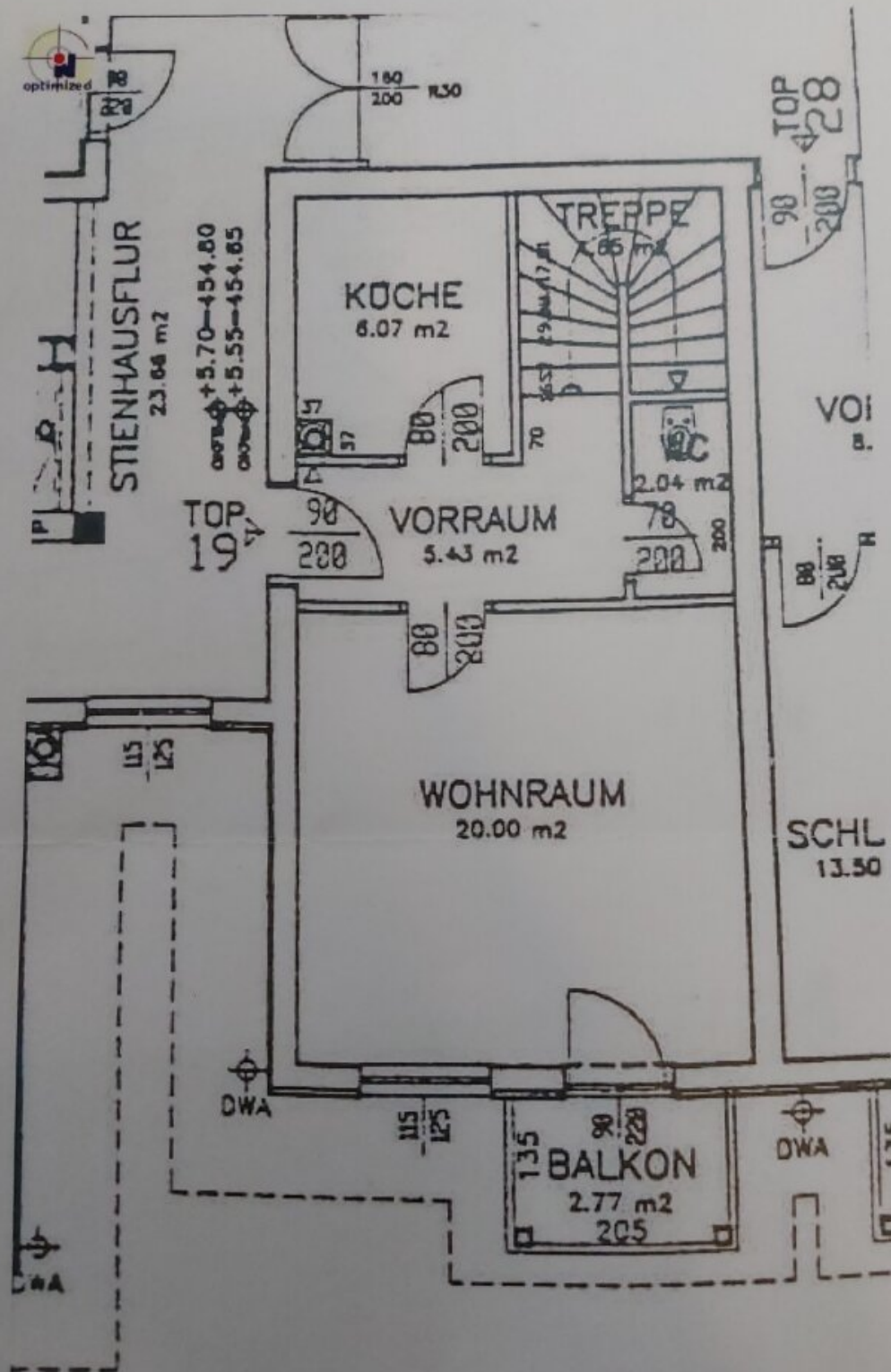


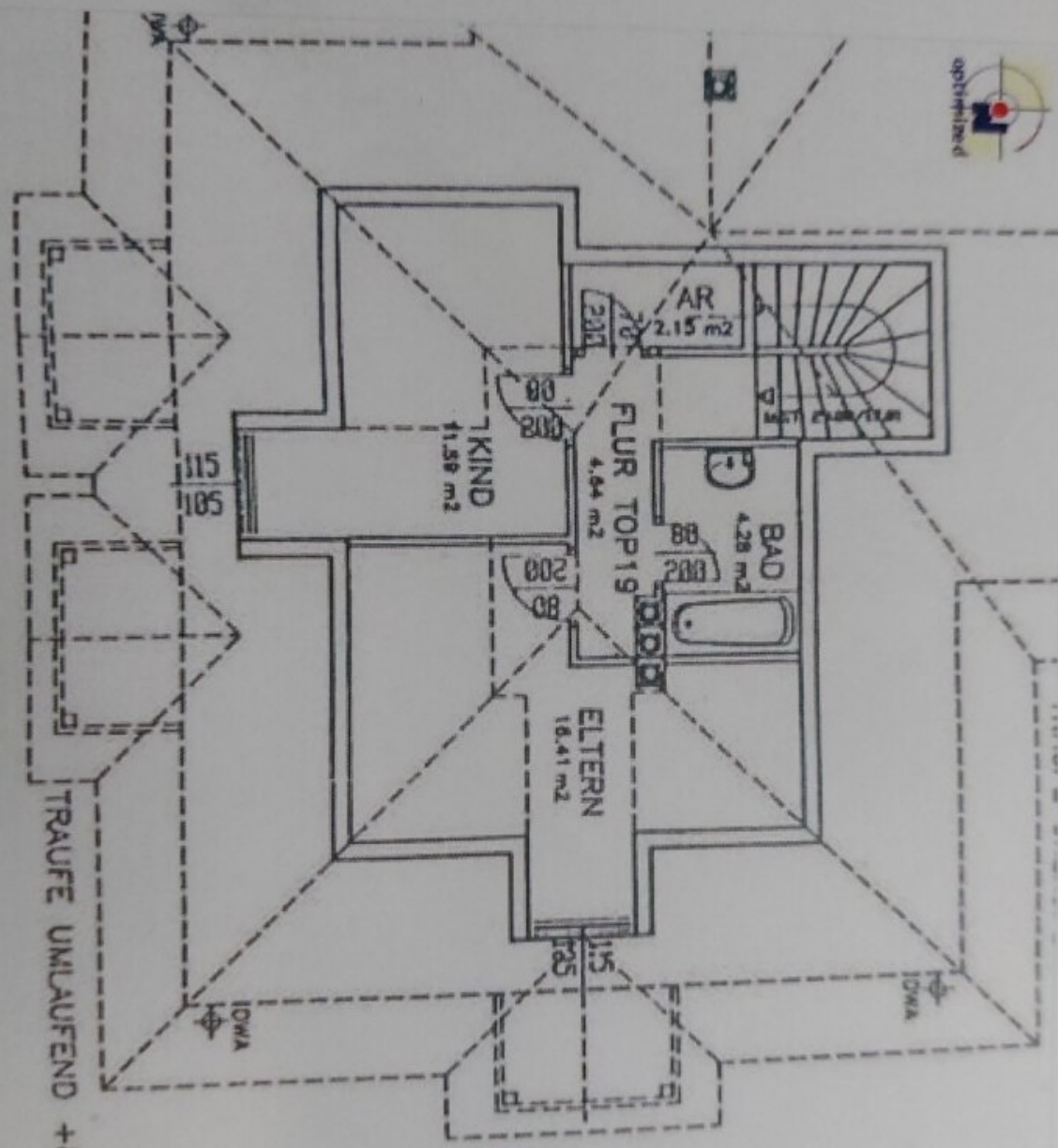
Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628





TRAUFE UMLAUFEND +8.30

## Objektbeschreibung

Investieren Sie in **Wohnqualität mit Perspektive**: Diese gepflegte **Maisonette-Wohnung in Grödig** bietet nicht nur attraktiven Wohnraum, sondern auch ein hohes Potenzial als **langfristige Wertanlage**. Die Kombination aus **beliebter Lage, solider Bausubstanz** und **praktischer Aufteilung** macht diese Immobilie besonders interessant für Anleger mit Weitblick.

### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ? **Ca. 72 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen – ideal vermietbar oder zur Eigennutzung
- ? **3-Zimmer-Konzept** mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereich
- ? Heller **Wohn-Essbereich mit Balkon** und Weitblick
- ? **Zwei ruhige Schlafzimmer**, eines mit begehbarem Schrankraum
- ? **Gäste-WC + Badezimmer mit Wanne** im OG
- ? **Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil** inklusive
- ? **Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz** – attraktiv für Familien

Diese Wohnung befindet sich in einem **ruhigen, gepflegten Wohnhaus** in **Grödig**, einer der begehrtesten Gemeinden im südlichen Salzburger Umland. Der Standort punktet mit einer **sehr guten Anbindung an die Stadt Salzburg**, hoher Nachfrage nach Wohnraum und einem stabilen Immobilienmarkt mit Fokus auf **Eigentumswohnungen**.

### Für Investoren besonders interessant:

- Langfristig gut vermietbar durch Wohnungsgröße & Lage
- Familienfreundliche Infrastruktur: Schulen, Einkauf, Busverbindung
- Freizeitwert durch Nähe zu Natur, Untersberg & Stadt
- Kein Sanierungsstau – Wohnung in sehr gutem Zustand



Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohnraum live zu sehen? Kein Exposé kann den **atemberaubenden Eindruck** vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter [0664 124 77 03](tel:06641247703), **Thomas Habenschuß**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m



Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap