

**Ein Zuhause für jede Lebensphase - barrierefreie  
Wohnung mit durchdachter Ausstattung wo alles noch  
neu glänzt**



  
**SwissLife**  
Select



Ansprechpartnerin  
**Patricia Radauer**

***Wohlfühlen auf den ersten Blick-  
Balkonwohnung in Siezenheim  
Tiefgaragenstellplatz  
inklusive***

**Objektnummer: 6013/1235**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Siezenheim
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

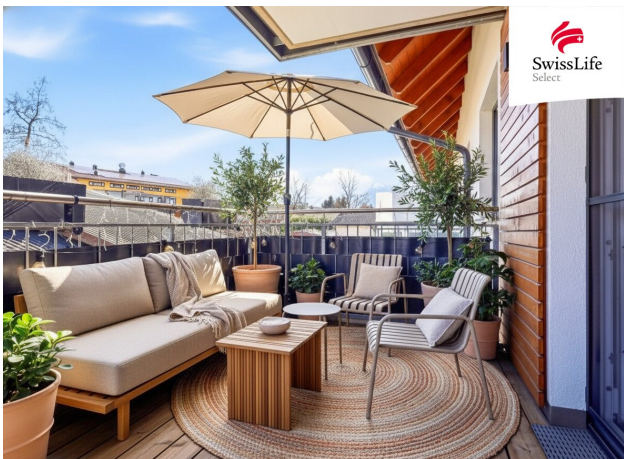
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patricia Radauer**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien





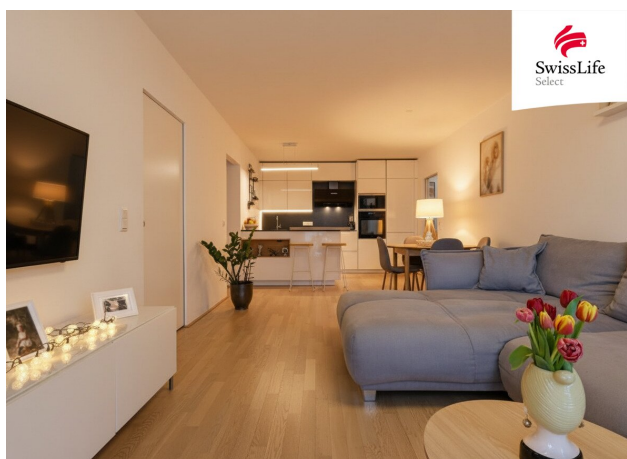
3-Zimmer

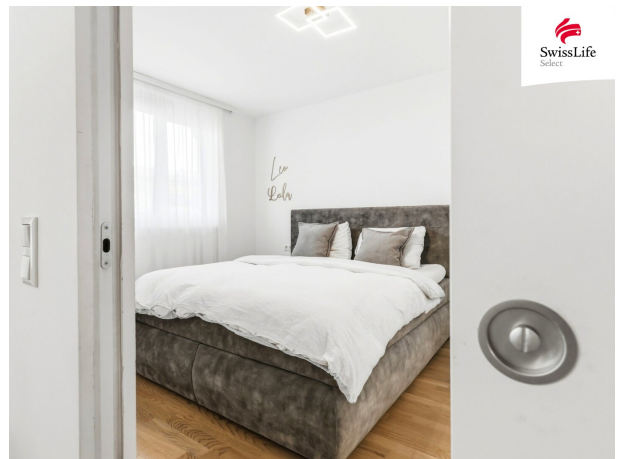


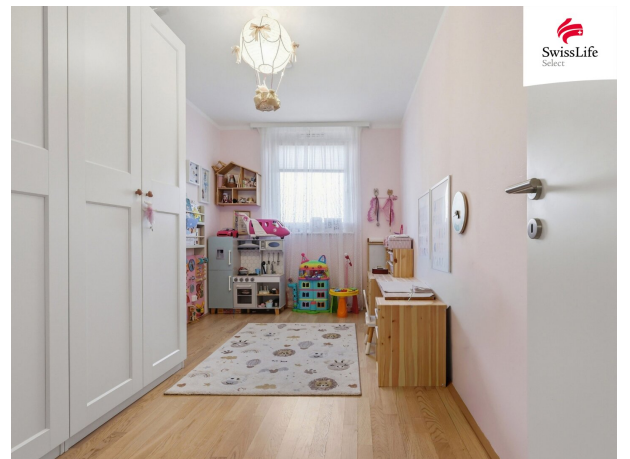
Freiflächen  
8,33 m<sup>2</sup> Balkon  
Kellerabteil

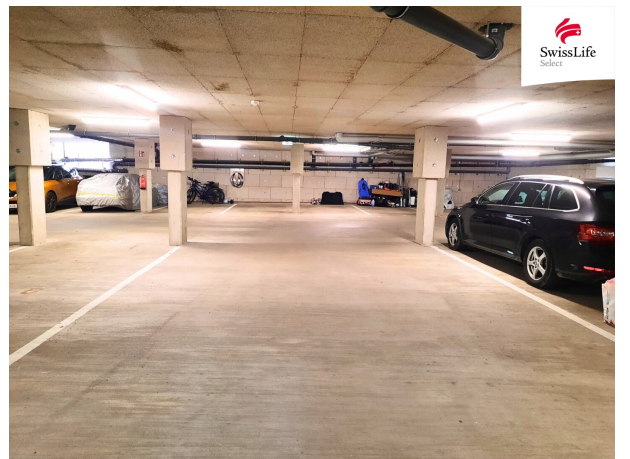
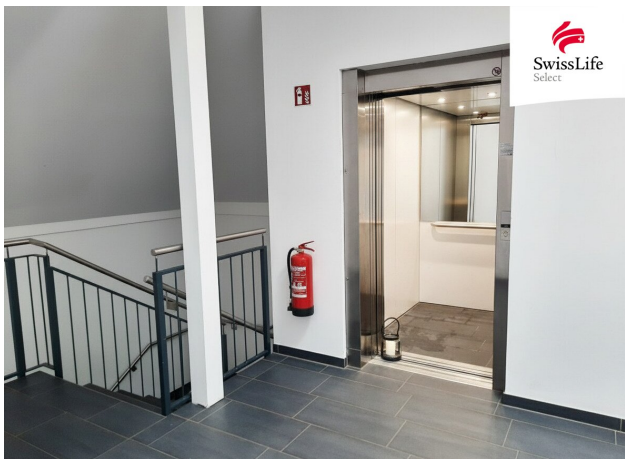


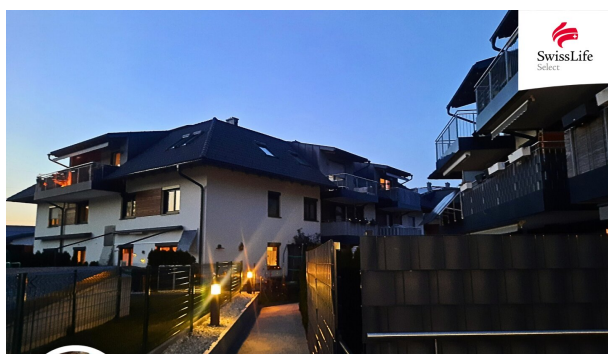
Nutzfläche  
ca. 70 m<sup>2</sup>





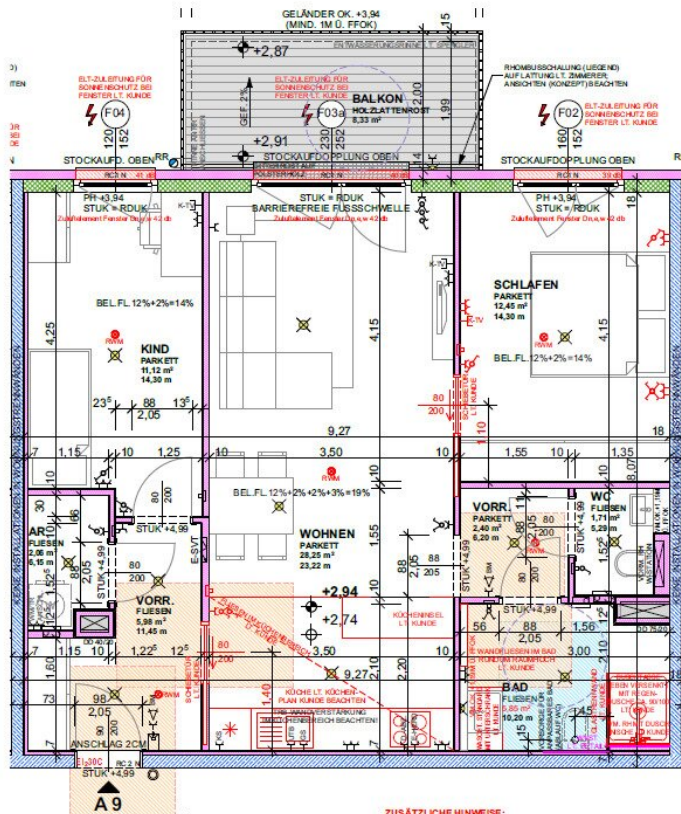






Ansprechpartnerin  
**Patricia Radauer**

[patricia.radauer@swisslife-select.at](mailto:patricia.radauer@swisslife-select.at)  
+43 676 379 3480



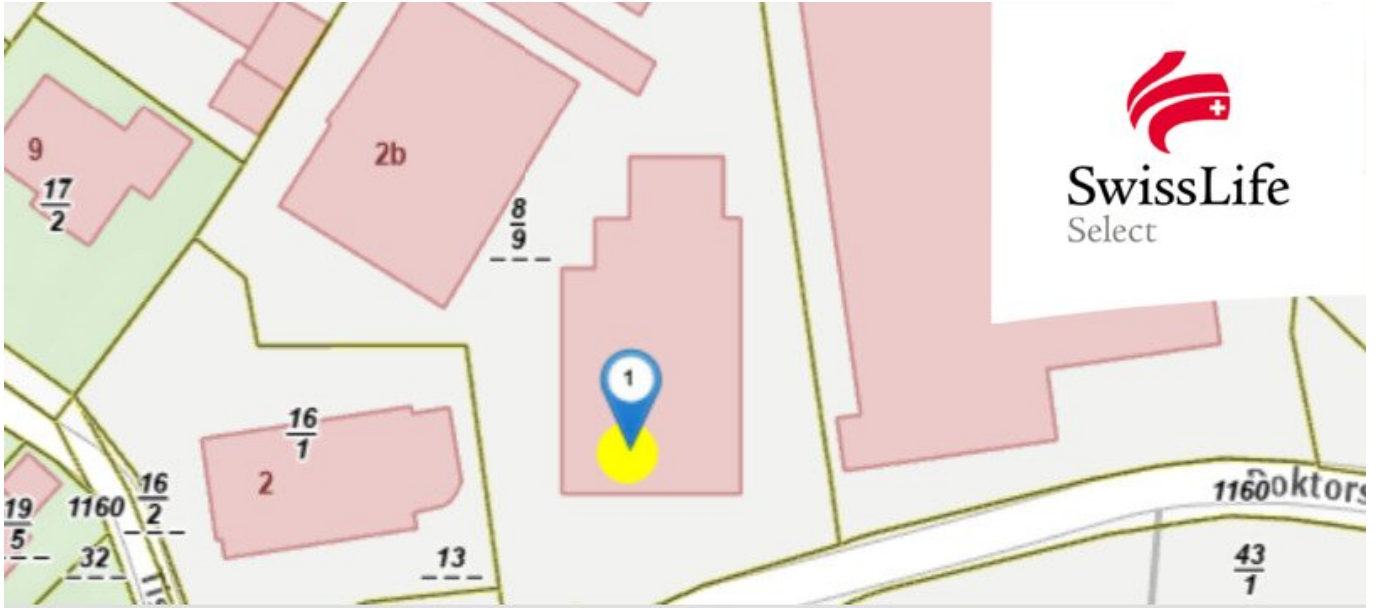
**HINWEIS:**  
-BEI WOHNLINGS TRENNWÄNDE SIND HKLS/ELT-INSTALLATIONEN NICHT ZULÄSSIG, BZW. LT. DETAIL!  
-ZUSÄTZLICHE ELEKTROINSTALLATIONEN SIND DIREKT MIT DER AUSFÜHRENDE ELEKTROFIRMA ZU KLÄREN!

**LEGENDE-ELEKTRO:**


**ZUSÄTZLICHE HINWEISE:**  
-SÄMTLICHE ELEKTROINSTALLATIONEN (ÄNDERUNGEN/ANPASSUNGEN, ZB. DECKENLEUCHTEN, SPOTS ETC.) SIND LT. KUNDE IN ABKLÄRUNG MIT DER ELEKTRO-FIRMA ZU BEACHTEN!  
-SÄMTLICHE SANITÄREN ÄNDERUNGEN/AUSSTATTUNGEN (BAD/KÜCHE/WC/AR (DUSCHASSE STATT BADEWANNE, UNTERSCHRANK ZU STANDARDWASCHTISCH ETC.) SIND LT. KUNDE IN ABKLÄRUNG MIT DER HKLS-FIRMA ZU BEACHTEN!  
-SÄMTLICHE EINRICHTUNGEN SIND LT. KUNDE ZU BEACHTEN!  
-ELT-ZULEITUNG FÜR SONNENSCHUTZ BEI SÄMTLICHE FENSTER LT. KUNDE BEACHTEN!



SwissLife  
Select



Flächenwidmung:

FeatureInfoCollection - layer name: 'Widmungskategorie'

OBJECTID	Widmungskategorie	Zusatztext	Verkaufsm²
31280	BALK - Bauland Ländliche Kerngebiete		



Gesamter Kartenausschnitt Zurück Aktuelle Position Position verfolgen Zoom In

SwissLife Select

Siezenheim

Noktorstraße

## Objektbeschreibung

**Zu schön, um wahr zu sein? Dachten wir auch kurz - aber nein, diese Wohnung ist tatsächlich so. Einziehen statt werkeln lautet hier das Motto.**

**Einziehen ohne Zusatzkosten: Ihre moderne 3-Zimmer- Wohnung im Herzen von Siezenheim überzeugt mit XL-Balkon, hochwertiger Ausstattung sowie Küche und Tiefgaragenstellplatz, die bereits im Kaufpreis von € 389.000 enthalten sind und bietet zusätzlich je nach Situation die Möglichkeit einer Wohnbauförderung.**

Ihr Wohnhaus wurde 2018 von der Kainz Gruppe erbaut und ende 2019 bezogen - in Ihrem modernen Mehrparteienhaus mit 20 Wohneinheiten erwartet Sie eine 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss. Ihre Wohnetage ist von der Tiefgarage weg barrierefrei über einen Lift erschlossen, sodass ein direkter und angenehmer Zugang zur Wohnung gewährleistet ist.

**Die Wohnung ist im Baurecht errichtet:** Das Grundstück gehört einem Dritten, Sie besitzen jedoch Ihr Zuhause vollständig und zahlen lediglich eine langfristige Gebühr für das Grundstück, sodass Sie eine attraktive Lage und eine neuwertige Wohnung zu einem günstigeren Einstiegspreis genießen. Ihre Immobilie steht auf einem Grundstück mit 100-jährigem Baurechtsvertrag - für eine sichere Investition, bei der der Wert langfristig erhalten bleibt.

Beim Betreten Ihrer rund 69,99 m<sup>2</sup> großen Wohnung gelangen Sie in den einladenden Flur der mit einem maßgefertigten Einbauschränk ausgestattet ist und reichlich Platz für Ihre Garderobe bietet.

Der offene Wohnbereich strahlt mit hellem Parkettboden, bodentiefen Fenstern mit Vorbereitung für elektrische Rollläden und einer modernen, grifflosen Küche Markenküche mit Kochinsel und hochwertigen Elektrogeräten pure Wohnfreude aus - genug Platz für Esstisch und Couch, und vom Wohnbereich geht's direkt auf den rund 8,33 m<sup>2</sup> großen Balkon, der im Sommer zum entspannten zweiten Wohnzimmer unter freiem Himmel wird.

Ihr Eigenheim bietet ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein helles Kinderzimmer - perfekt für Familien, Paare oder als flexibler Raum für Homeoffice oder Gäste.

Das großzügige, moderne Badezimmer überzeugt mit einer bodenebenen Rainshower-Dusche, einem Doppelwaschbecken und eleganten Lichtakzenten; die dunkle, hochwertige Fliesenoptik sorgt für edles Ambiente, während durchdachte Details wie eine integrierte Nische in der Dusche für zusätzlichen Platz für Shampoo und Co. bieten.

Die separaten Toilette ergänzt das Badezimmer perfekt und ist ebenfalls elegant gestaltet, mit einem kleinen Waschbecken und hochwertigen Details.

Ein praktischer Abstellraum bietet Platz für Ihre Waschmaschine und Trockner und sorgt für zusätzlichen Stauraum in Ihrem Alltag.

Besonders Durchdacht: Ihre neue Wohnung überzeugt mit platzsparenden Schiebetüren, einem modernen Wohnraumlüftungssystem und schafft somit ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Für wohlige Wärme sorgt eine individuell regulierbare Fußbodenheizung in jedem Raum, die mit nachhaltigen Pellets beheizt, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage, einen Teil des Energiebedarfs nachhaltig deckt.

Detailinformationen zur Betriebskostenvorschreibung, der Baurechtszins sowie weitere kaufrelevante Unterlagen stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot von einem Kellerabteil sowie einem **Tiefgaragenstellplatz der im Kaufpreis der Wohnung bereits inkludiert ist.**

Die Übernahme der Salzburger Wohnbauförderung ist unter Umständen möglich - eine attraktive Chance, die Finanzierung Ihrer Traumwohnung zusätzlich zu erleichtern, sofern die Förderkriterien erfüllt werden. [Eigentumsförderung Kauf - Land Salzburg](https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/kauffoerderung)  
<https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/kauffoerderung>

Folgende Unterlagen sind auf Anfrage jederzeit erhältlich:

- Vorschreibung
- BK-Abrechnungen der letzten zwei Jahre
- Vorausschau
- Rücklageabrechnung
- Nutzwertgutachten
- Wohnungseigentumsvertrag
- Energieausweis
- Fertigstellungsanzeige
- HORA
- Baurechtsvertrag
- Grundbuchsauszug

- Flächenwidmung

Gerne stehen wir Ihnen persönlich zur Seite und helfen, die optimale Finanzierung für Ihr neues Zuhause zu planen - unkompliziert und individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.

Für weitere Informationen zu **Finanzierungen** oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie mich bitte unter der Rufnummer **+43 676 379 34 80** oder per **E-Mail [patricia.radauer@swisslife-select.at](mailto:patricia.radauer@swisslife-select.at)**

Ich freue mich darauf, Ihnen die Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen! Patricia Radauer  
Swiss Life Select Immobilien Salzburg.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap