

Elixhausen : Katzmoos Nord

Elixhausen : Katzmoos Nord



Mehrfamilienhaus Fischachstraße 9



Lagebeschreibung :

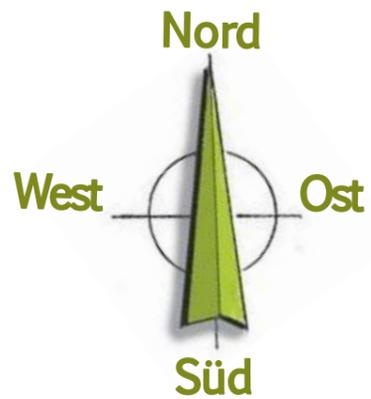
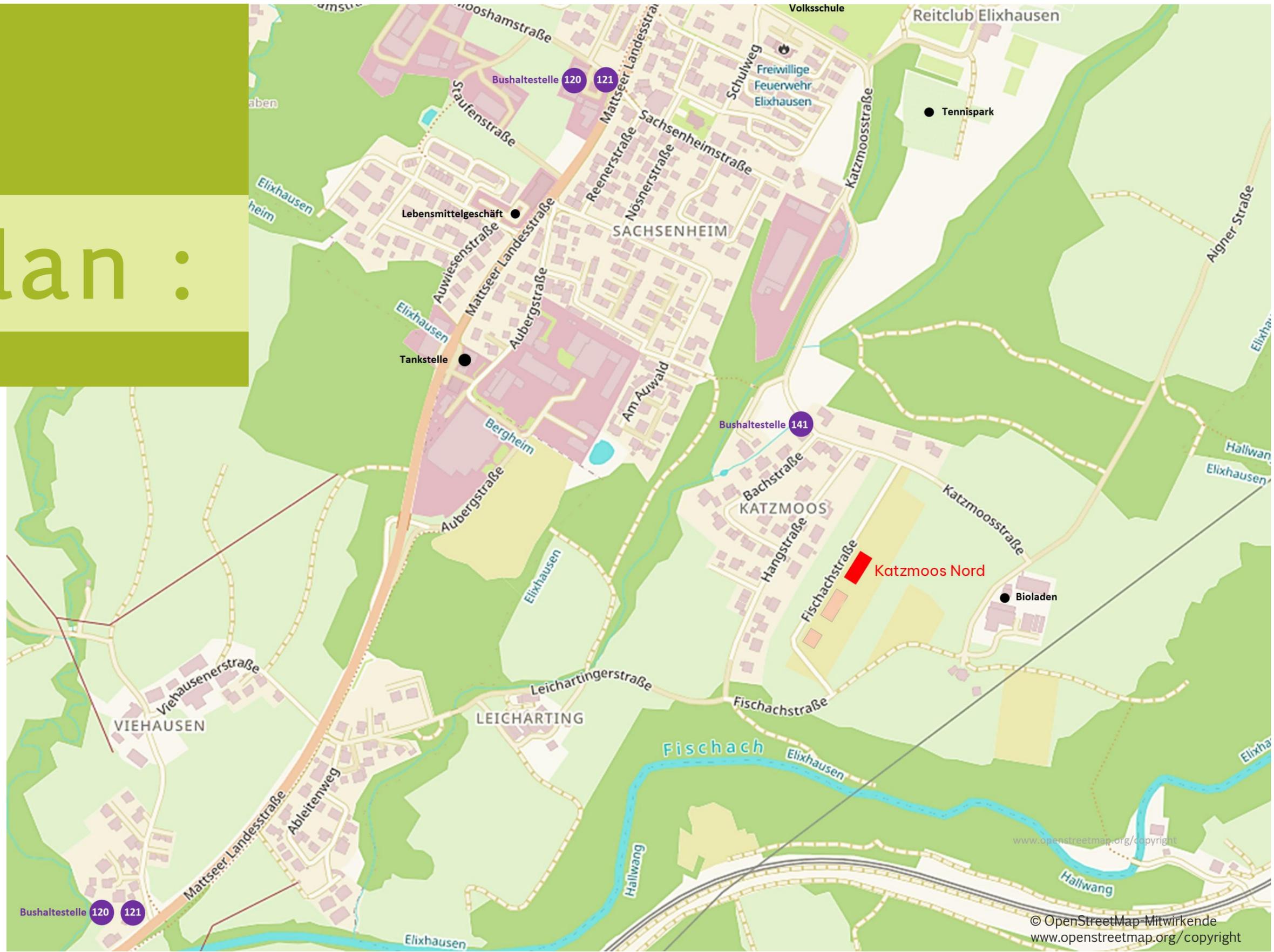
Die Gemeinde Elixhausen glänzt durch ländlichen Charme und grenzt direkt an die Stadt Salzburg. Nur 5 Kilometer liegen zwischen Elixhausen Katzmoos und der Stadtgrenze, welche bequem mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann.

Nahversorger und Gastronomie sind ausreichend in der Gemeinde vorhanden und decken den täglichen Bedarf. Volksschule und Kindergarten sind ebenfalls in direkter Umgebung zu finden.

Doch das Besondere an dieser Lage ist der Ausblick auf das Gebirgspanorama und die malerische Basilika Maria Plain. Auf dieser Anhöhe im Ortsteil Katzmoos erwartet Sie eine Wohnqualität, die durch die unmittelbare Nähe zum landwirtschaftlichen Grünland noch verstärkt wird.

In dieser idyllischen Lage realisieren wir als Familienbetrieb Baumeister Dellemann Ihr neues Zuhause!

Lageplan :



Objektbeschreibung :

Mit nur 12 Wohnungen zeigt diese Immobilie Individualität und größtmögliche Privatsphäre. Durch sonnige Terrassen, Gärten oder großzügige Balkone ist Entspannung garantiert.

Alle Wohnungen sind über den barrierefreien Personenlift erreichbar.

Die bewährte Massivbauweise in Kombination mit einer hochwärmedämmenden Gebäudehülle und behaglicher Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Der Erstbezug der Immobilie erfolgte im Jänner 2021.

Die Top 8 wurde im Jahr 2021 als Büro genutzt und steht derzeit als Erstbezug Wohnung mit Gewährleistung zum Verkauf.

Allen Wohnungen ist ein eigener Waschmaschinenstellplatz mit Strom- und Kaltwasseranschluss in der Waschküche zugeordnet.

Ein freier KFZ- Stellplatz ist jeder Wohnung zugeteilt optional kann noch ein Tiefgaragenstellplatz erworben werden.

TOP 8 :

3-Zimmer Obergeschosswohnung



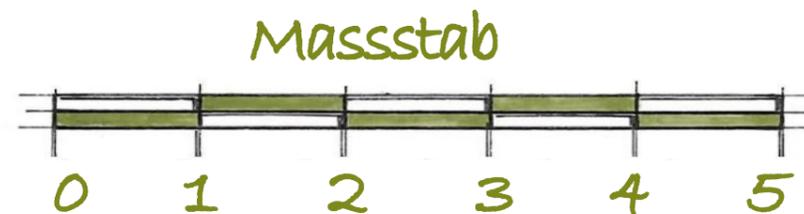
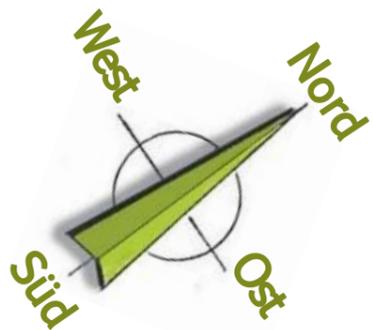
Obergeschoss

Flur	18,87 m ²
Bad	6,20 m ²
Kind	9,31 m ²
Schlafen	14,45 m ²
Wohnen/Essen	29,63 m ²
Abstell	2,53 m ²
Top 8	80,99 m²
Kellerabteil	5,00 m ²
Balkon	11,70 m ²

TOP 8
80,99m²



Obergeschoss Top 8



Ausstattungsbeschreibung :

Bauausführung

- Außenwände in Massivbauweise mit Wärmedämmung
- Geschossdecken in Massivbauweise
- Dachstuhl in Holzkonstruktion mit Isocell- Dämmung
- Dachdeckung in Blech anthrazit beschichtet
- Innenwände nicht tragend in Trockenbauweise
- Keller in Massivbauweise und Wärmedämmung
- Fundamentplatte mit druckfester Wärmedämmung
- Stiegenhaus Allgemein in Massivbauweise
- Türen u. Fensterkunststoffelemente 88mm, Aludeckung
- Isolierverglasungen 3- Scheiben

Heizungsanlage

- Zentrale Pellets Heizanlage
- Komfortfußbodenheizung in den Wohnräumen
- Heizkreisverteilerkästen in Unterputz
- Wohnungsübergabestation in jeder Wohnung

Wasserenthärtungsanlage

- Aufbereitung Enthärtung Wasser auf 8°dH

Stromgewinnung

- Photovoltaikanlage auf allgemeiner Dachfläche

Energieeffizienz

- HWB 30, fGEE 0,66

Ausstattungsbeschreibung :

Lüftungsanlage

- Die Be-/Entlüftung von Bad- und Kochbereichen erfolgt über eine bedarfsgeregelte Wohnraumlüftung

Wohnungsausstattung

- Laminatboden in den Wohnräumen
- Raffstore elektrisch bei allen Fenstern
- Duscheinhausung in Glas mit Türe
- Innentüren 220cm Höhe in weiß mit Türgriff in Niro-Optik
- Elektrischer Raffstore bei allen Fenster- u. Türen
- Kabelfernsehen vorhanden (Anbieter Salzburg AG)
(Freischaltung wird durch Nutzer beantragt)

Zusatzausstattung

- 1 PKW-Freistellplatz pro Wohnung im Kaufpreis enthalten
- 1 PKW-Tiefgaragenplatz optional
- Waschküche mit Einzelplatzanschluss für jede Wohnung

Sanitär- Installation

- Küche: Anschluss Kalt-/Warmwasser u. Abwasser
- Duschtassen aus Steinguss
- Waschtischanlage Villeroy & Boch weiß
- WC Villeroy & Boch weiß mit softclose

Elektro- Installation

- Mind. 2 Steckdosen pro Wohnraum
- Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer mit TV-Anschluss
- Steckdose und Licht zugeordnet im Kellerabteil
- Gegensprechanlage Wohnungstüre

Allgemeines :

Die aus den Verkaufsunterlagen oder Planausschnitten ersichtlichen Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände und Vorschläge, sowie die Gestaltung und Ausstattung der Außenanlage sind unverbindlich und im Kaufpreis nicht enthalten.

Alle Bauteile sind nach bauphysikalischen Gutachten bemessen und erfüllen somit den aktuellen Stand der Technik.

Abweichungen und technische Änderungen die behördlich auferlegt werden oder die sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Die Verkaufsunterlagen sind nicht Teil von Kaufverträgen.

Irrtum, Druck- bzw. Satzfehler, behördliche und technische Auflagen und Änderungen bzw. Abweichungen, die sich ohne offensichtliche Minderung des Gebäudewerts aus handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen, sowie aus Gründen der Materialbeschaffung ergeben, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Kaufpreis

Preise erhalten Sie auf Anfrage

Kaufnebenkosten

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuch Eintragungsgebühr Eigentumsrecht: 1,1%

Vertragserrichtung: 1,5% + 20% Mwst und Barauslagen

Keine Maklerprovision

Wohnen/Essen 29,63m²



Balkon 11,70m²



Kinderzimmer 9,31m²



Schlafzimmer 14,45m²

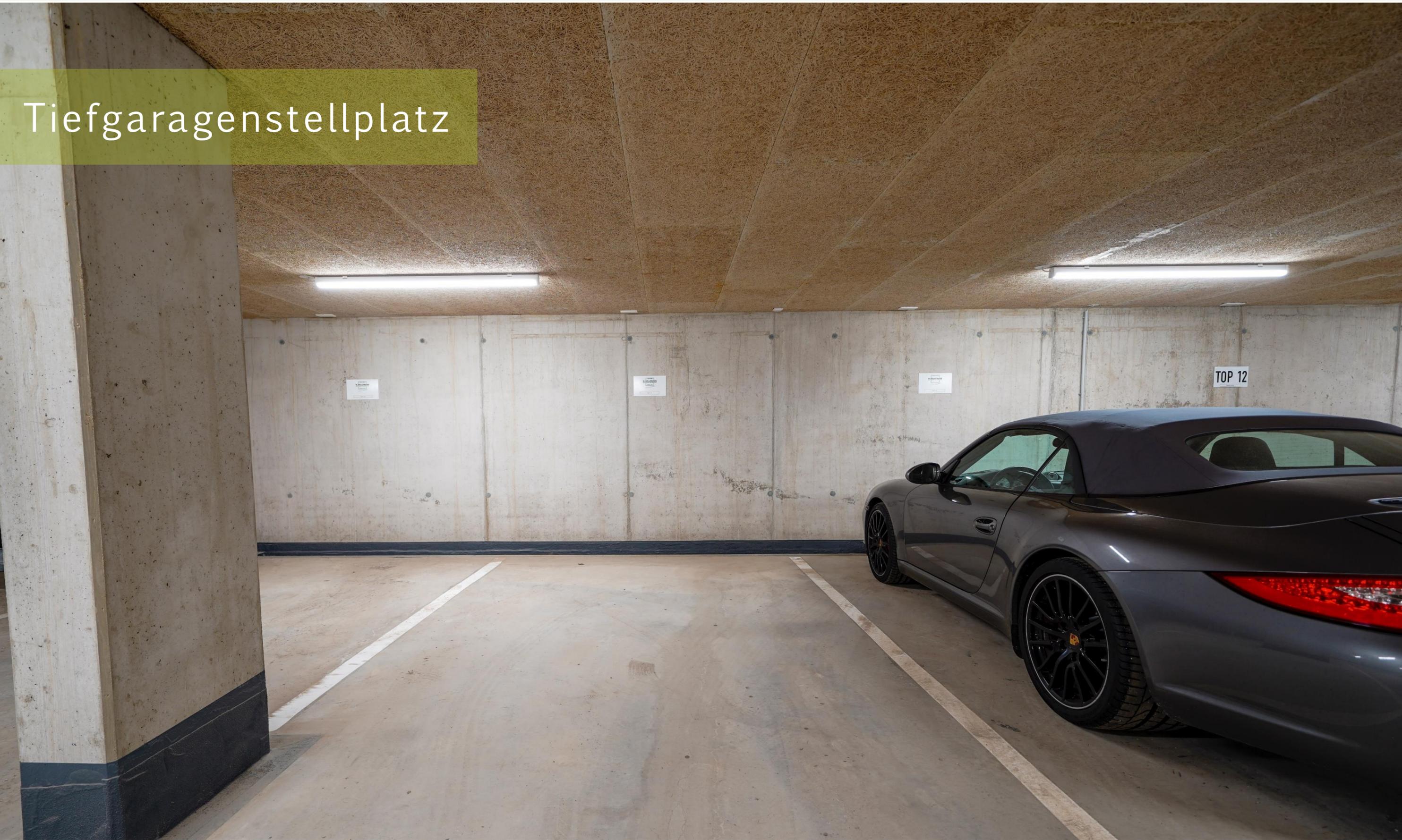


Bad 6,20m²





Tiefgaragenstellplatz



...weiter folgend:

Ansprechpartner:

Bauträger Dellemann GmbH

Wehrstraße 8, 5071 Wals- Siezenheim

+43 (0) 662 / 85 13 52

office@BaumeisterDellemann.at

www.BaumeisterDellemann.at

Baumeister Ing. **Michael Dellemann**

Finanzierungsberatung

Salzburger
SPARKASSE 

link zum Projekt:

Projektvorstellung Elixhausen : Katzmoos

 **YouTube**



 **Instagram**



Immobilien direkt von Ihrem Baumeister & Bauträger



www.BaumeisterDellemann.at

Ing. Michael Dellemann