

## Neubau: Mittelreihenhaus am Blumenfeld



Visualisierung Aussenbereich

Objektnummer: 0003002823

Eine Immobilie von Raiffeisen Salzburg

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5204 Straßwalchen
<b>Baujahr:</b>	2026/2027
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	26,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	625.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	279,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Cornelia Seda-Fischer

Raiffeisen Immobilien Salzburg eGen  
Schwarzstraße 13-15  
5020 Salzburg

T +43662888614226  
H +43 662 8886 14228

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





KELLERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS



M 1:100

<b>KG</b>	Für Keller	4,26 m <sup>2</sup>	Gesamt	47,08 m <sup>2</sup>
-----------	------------	---------------------	--------	----------------------

<b>EG</b>	Wohnen/ Essen	30,15 m <sup>2</sup>	Küche	7,49 m <sup>2</sup>
	Garderobe	5,55 m <sup>2</sup>		
	WC	1,46 m <sup>2</sup>		

<b>OG</b>	Schlafzimmer	15,37 m <sup>2</sup>	Bad	4,40 m <sup>2</sup>
	WC	1,20 m <sup>2</sup>		
	Raum	4,52 m <sup>2</sup>		
	Zimmer 01	10,07 m <sup>2</sup>		
	Zimmer 02	10,03 m <sup>2</sup>		

<b>DG</b>	Für Dachraum	0,98 m <sup>2</sup>	Gesamt	47,44 m <sup>2</sup>
-----------	--------------	---------------------	--------	----------------------

**Reihenhaus 16b**

Bezeichnung	Fläche
Erdgeschoss	46,85 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	45,81 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	92,66 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss unausgebaut	47,44 m <sup>2</sup>
Gesamtfäche	140,10 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	47,08 m <sup>2</sup>
Gebäude	60,95 m <sup>2</sup>
Terrasse	14,03 m <sup>2</sup>
Sickermulde	3,95 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	26,00 m <sup>2</sup>
Eingangspodest	8,07 m <sup>2</sup>
Stellplätze/ Carport	27,00 m <sup>2</sup>
Parzellengröße	140,00 m <sup>2</sup>

**Übersichtsplan**



BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG  
TEILT ES SICH UM EINE SCHP  
VING. GÜLTIG IST DAS  
BLIEBERUNG IST V  
HT IM KA!!

29



# Objektbeschreibung

Im zweiten Bauabschnitt des Projekts "Am Blumenfeld" entstehen in Straßwalchen im nördlichen Flachgau insgesamt 23 moderne Familienhäuser jetzt aber im realen Eigentum. Erwerben Sie leistbares Eigenheim mit ausgezeichneter Infrastruktur, nahe der Stadt Salzburg. Gestalten Sie ein neues Zuhause mit viel Geborgenheit, Komfort und hoher Lebensqualität.

Idyllisch gelegen in herrlicher Hanglage mit optimaler Südausrichtung. Die Optik hebt sich erfrischend vom Bauhaus-Stil ab und passt sich Ihrem Geschmack an. Innen offenbaren sich klug durchdachte Raumpläne.

## **Sie können aktuell folgende Einheiten erwerben:**

- 13 Reihenhäuser (Häusergruppen 16,18, 20 und 22)

Baubeginn: Voraussichtlich ab Sommer 2026/2027

Fertigstellung: Voraussichtlich in 18 Monaten

## **Die Vorteile des Projekts:**

- Ansprechende Grundrissgestaltungen
- Sehr gute Infrastruktur
- Massive, solide Bauausführung
- Fußbodenheizung
- Elegante Eichenparkettböden sowie stilvolle Fliesen, je nach Baufortschritt haben Sie die Möglichkeit diesen selbst auszuwählen
- Exklusive Badeausstattung
- Nachhaltiger Fernwärmeanschluss mit abgestimmter Photovoltaikanlage und bedarfsgeregelter Wohnraumbelüftung
- Ausbaufähiges Dachgeschoss

## **Nutzflächenaufstellung für Mittelreihenhaus 16b:**

Ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. nicht ausgebauten Dachgeschoss

Ca. 47 m<sup>2</sup> Kellergeschoss, ca. 26 m<sup>2</sup> Gartenanteil

1 KFZ-Außenstellplatz + 1 Carport

**Kaufpreis 16b:**

€ 625.000,00 Kaufpreis für das Reihenhaus

€ 23.000,00 Kaufpreis für 1 KFZ-Außenstellplatz + 1 Carport

**€ 648.000,00 - Gesamtkaufpreis**

Die Reihenhäuser werden **provisionsfrei** für unsere Käufer angeboten. Dieses Angebot ist freibleibend, eine Zwischenverwertung bleibt vorbehalten. Der Verkauf erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz.

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 Auftraggeber hin.

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