



#0003001355

## Gemütliche Singlewohnung

5760 Saalfelden am Steinernen Meer



Kaufpreis: 159.000,00 €

Wohnfläche: 45,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Sandra Bräuer

Immobilienberaterin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

sandra.braeuer@immoraiffeisen.at

+43 664 3832290

+43 6582 7221876





## BESCHREIBUNG

Die kleine, gemütliche Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines Mehrparteienhauses im Zentrum von Saalfelden, genießen Sie die Sonnentage auf der nach Westen ausgerichteten Veranda.

Raumaufteilung: Vorraum, Wohnraum/Küche, Schlafzimmer, Badezimmer/WC, Veranda

Nutzflächenaufstellung:

Wohnnutzfläche ca. 44,93 m<sup>2</sup>, Veranda ca. 2 m<sup>2</sup>, Kellerabteil ca. 3,85 m<sup>2</sup>

Der Wohnung ist lt. interner Parkplatzordnung ein KFZ-Abstellplatz zugewiesen.

Im Keller befinden sich ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1900
Heizung	Zentralheizung: Elektro
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	4,00 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	2,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	09.02.2022
Gültig bis	08.02.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	45,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,26
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Loggien	1

### MERKMALE

Lage	West	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Räume und Flächen	Fahrradraum, Wasch/Trockenraum	Zustand	Gut



Anschlüsse	Kabelfernseh- Anschluss, Internetanschluss	Fußboden	Parkett, Fliese, Linoleum
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Badewanne	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	159.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	75,80 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	49,25 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	21,51 € inkl. USt.
Warmwasser	0,58 € inkl. 10% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	147,14 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	159.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	42.202,54 €
Reparaturrücklage Stichtag	26.02.2024



## LAGE UND UMGEBUNG

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in der Nähe des Stadtzentrums von Saalfelden. Sie erreichen das Ortszentrum und Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß. In wenigen Fahrminuten gelangen Sie zum Schwimmbad, zur Sommerrodelbahn und zum Golfplatz Urslautal.

Die Wintersportregion Saalbach-Hinterglemm-Leogang- ieberbrunn sowie Maria Alm bzw. die Skiregion Hochkönig mit vielen Skipisten, Wander- und Bikerstrecken und zahlreichen Almhütten sind in nur ca. 10 Fahrminuten zu erreichen.

Das großzügige Angebot an Schulen, Kindergärten, Geschäften sowie einem Einkaufszentrum bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 500m: Volksschule Bahnhof

< 500m: Hauptschule

### Einkauf

< 500m: kika Möbel

< 1km: KiK Textilien Und Non-Food Ges.M.B.H

< 1km: Billa Plus

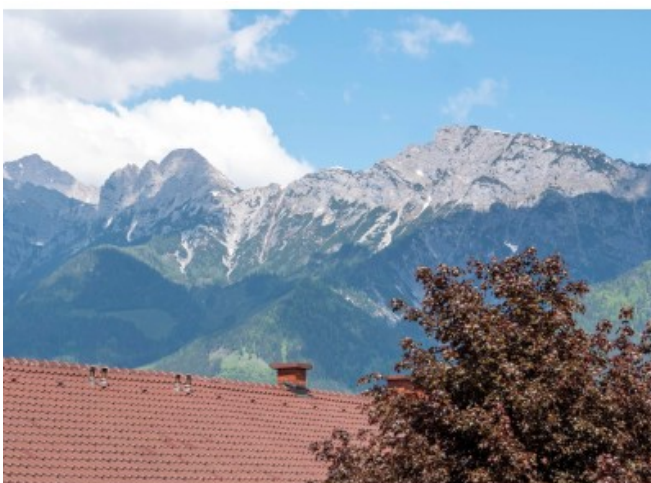
< 1km: Pinzgau Apotheke Mag. Wilk

### Gaststätten

< 1km: Dorfheimer Schloßstüberl



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

