



#00030019200002

## Wohn(t)raum Mühlbach II - Neuerrichtende 4-Zimmer Wohnung

5733 Bramberg am Wildkogel



© zuchna VISUALISIERUNG



Kaufpreis: 442.000,00 €

Wohnfläche: 85,52 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Philipp Ensmann-Heim  
Konzessionierter Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
philipp.ensmann@immoraiffeisen.at  
+43 664 6271865  
+43 6565 6234





## BESCHREIBUNG

Das Wohnbauprojekt Wohn(T)raum Mühlbach II wird in zentraler Lage des Dorfes Mühlbach im Oberpinzgau realisiert. Das Projekt umfasst den Neubau eines Wohngebäudes samt Tiefgarage mit Aufzug zur komfortablen und barrierefreien Erschließung der 12 Wohnung mit jeweils 2-4 Wohnräumen. Alle Wohnungen erhalten großzügige Terrassen bzw. Balkone. Die Wohnungen im Erdgeschoß verfügen zusätzlich über einen Gartenanteil.

Die qualitativ hochwertige Massivbauweise mit hervorragendem Schall und Wärmeschutz garantiert höchsten Wohnkomfort. Trotz moderner Bauweise mit großzügigen Balkonen und Dachterrassen fügt sich das Projekt dank traditioneller Formensprache hervorragend in das charmante Ortsbild des Dorfes Mühlbach ein.

Neubau von 12 Wohnungen

14 Tiefgaragenstellplätze (optional - je € 26.000,-)

7 Besucherparkplätze oberirdisch

Wohnungsgrößen von 49 bis 100 m<sup>2</sup>

Balkon/Terrasse/Garten

Alle Einheiten sind mit Aufzug barrierefrei erreichbar

Nebenträume im UG (Raum für Kinderwagen, Fahrradabstellraum, Wasch-/Trockenraum, Müllraum, Kellerabteil, Technikräume)

geplante Baufertigstellung: Ab Frühjahr / Sommer 2024

Die Betriebskosten werden mit ca. € 4,- / m<sup>2</sup> berechnet.

Die Wohnungen werden Provisionsfrei für unsere Käufer angeboten.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Nahverhältnis zum Verkäufer.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baustatus	Im Bau
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	18.04.2022
Gültig bis	17.04.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	32,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,57
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Balkone	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	442.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	350,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	442.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Bramberg liegt in der Region Oberpinzgau, im Herzen des Nationalparks Hohe Tauern, etwa 11 km von Mittersill sowie 38 km von der Bezirkshauptstadt Zell am See entfernt. Die Gemeinde bietet ein familienfreundliches Skigebiet mit 75 Pistenkilometern. Die perfekt präparierten Pisten bieten unendlich Spielraum für viele alpine Aktivitäten. Die Kitzbüheler Alpen und die Skiarena Zillertal mit weiteren 300 Pistenkilometern liegen ganz in der Nähe.

Direkt am Hausberg von Bramberg befindet sich die längste beleuchtete Rodelbahn der Welt mit einer Länge von insgesamt 14 Kilometern. Vor allem nachts ist die beleuchtete Strecke ein Abenteuer für sich. Viele Einkehrmöglichkeiten in Skihütten und Après-Ski Bars gibt es entlang der Pisten und Strecken, in denen man einen grandiosen Ski- bzw. Rodeltag gemütlich ausklingen lassen kann.



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Top 5](#)

