



#0003002177

## Doppelhaushälfte mit wunderschöner Aussicht

5741 Neukirchen am Großvenediger



Kaufpreis: 750.000,00 €

Wohnfläche: 129,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Die Doppelhaushälfte mit wunderschöner Aussicht auf den höchsten Berg Salzburgs befindet sich in Neukirchen am Großvenediger, Ortsteil Rossberg mit Südausrichtung, nur wenige Fahrminuten vom Zentrum entfernt.

Das Haus in Hanglage ist auf 2 Etagen aufgeteilt und wird durch einen Garten inklusive Whirlpool und Terrasse abgerundet.

Heizung: Pellets

HWB: 86

Betriebskosten: ca. € 380,- p.M.

Parkplätze: 3x Carportstellplatz

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



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2001
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	3 x Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 129 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	279,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.12.2023
Gültig bis	11.12.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	86,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,09
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	750.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	110,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Heizkosten	100,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

Warmwasser	170,00 € inkl. 10% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	380,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	750.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

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

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Neukirchen am Großvenediger liegt im Herzen des Nationalparks Hohe Tauern, direkt am Fuße des Wildkogels, dem Hausberger der Gemeinde mit 75km perfekt präparierten Pisten. Der Einstieg in die Kitzbüheler Alpen und die Skiarena Zillertal liegen in unmittelbarer Nähe. Sowohl im Winter als auch im Sommer begeistert die Gemeinde, umgeben von den höchsten Bergen Österreichs, mit ihrem vielfältigen Sportangebot. Ob beim Skifahren, Rodeln und Langlaufen im Winter, oder Wandern, Mountainbike und Mountaintour im Sommer - für Spaß und atemberaubende Erlebnisse ist das ganze Jahr gesorgt.

## INFRASTRUKTUR

Gesundheit

Dr. Daniela Bogensperger



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

[DKM](#)

[Flächenwidmung](#)

