



#0003002148

## Gemütliche 3-Zimmer-OG-Wohnung

5202 Neumarkt am Wallersee



Kaufpreis: 339.000,00 €

Wohnfläche: 91,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Friedrich Meinhart

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

friedrich.meinhart@immoraiffeisen.at

+43 6215 8282 36





## BESCHREIBUNG

Eine gut durchdachte Raumaufteilung lässt viel Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Die Obergeschosswohnung wurde im Jahr ca. 1986 errichtet. Der helle Wohnraum mit integrierter Küche ist ein idealer Treffpunkt für gesellige Stunden mit Ihren Freunden.

### Nutzflächenaufstellung:

Ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ca. 10 m<sup>2</sup> Kellerabteil

Ca. 11 m<sup>2</sup> Loggia

Ca. 133 m<sup>2</sup> nicht ausgebauter Dachboden

Bezug: Ab sofort

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

Vermittlungshonorar: 3% zzgl. 20% USt.

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



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1986
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	18.04.1986
Heizung	Zentralheizung: Elektro, Ofen: Holz
Stellplätze	Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 1.425 m <sup>2</sup>
Rohdachbodenfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 11 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	03.04.2019
Gültig bis	02.04.2029
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	75,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,20
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	1
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1

### MERKMALE



Sanitäreinrichtungen

Badewanne

Erschließung

Erschließung inkl.  
Strom,  
Ortsüblicherschlossen,  
Erschließung inkl.  
Wasser

Anschlüsse

Kabelfernseh-  
Anschluss,  
Internetanschluss

Sonderausstattung

Rolladen



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	339.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	293,25 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	40,75 € inkl. USt.
Heizkosten	130,00 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	464,00 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	339.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	4.970,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	16.11.2023



## LAGE UND UMGEBUNG

Die schöne Stadtgemeinde Neumarkt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärztezentrum, Gastronomie, Einkaufsgeschäfte) sowie eine sehr gute Anbindungen an den öffentlichen Verkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt Salzburg liegt ca. 25 Autominuten und der Autobahnanschluss Eugendorf ca. 15 Fahrminuten entfernt.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet Ihnen der nahegelegene Wallersee.

## INFRASTRUKTUR

### Gesundheit

< 500m: Dr. Thomas Sinnißbichler

### Einkauf

< 500m: Bipa Filiale

< 1km: NKD

### Sonstiges

< 1km: Automobile Swoboda Neumarkt

< 1km: Raiffeisen BANK

### Gaststätten

< 1km: Gasthaus Gerbl

< 1km: Pizzeria Francesco

### Bildung

< 1km: Volksschule Neumarkt

### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Polizeiinspektion Neumarkt am Wallersee



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[3D-Visualisierung](#)

