



#0003002269

3-Zimmerwohnung mitten im Nationalpark Hohe Tauern

5741 Neukirchen am Großvenediger



Kaufpreis: 320.000,00 €

Wohnfläche: 80,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Die gemütliche 3-Zimmerwohnung liegt nahe dem Zentrum der Nationalparkgemeinde Neukirchen am Großvenediger. Der Ortskern und die Talstation der Wildkogelbahn sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und ein Supermarkt sind ebenso direkt zur Fuß erreichbar.

Die Wohnung mit großem Wohnzimmer und 2 Schlafzimmern befindet sich im 1. Stock eines Mehrparteienhauses. Ein zugehöriges sehr geräumiges Kellerabteil ist zudem auch vorhanden. Ein Fahrradabstellraum, eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner sowie Trockenräume sind ebenso nutzbar.

Heizung: Fernwärme

HWB: 177

Parkplatz: Freiplätze (Fix zugeordneter Parkplatz)

Betriebskosten: ca. € 400,-

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Fernwärme: Fernwärme

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 80 m ²
Kellerfläche	ca. 8 m ²
Balkonfläche	ca. 6 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	21.02.2024
Gültig bis	20.02.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	117,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,44
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	320.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	143,04 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	78,93 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	30,36 € inkl. USt.
Heizkosten	47,02 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	52,64 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	351,98 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	320.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	8.972,70 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



LAGE UND UMGEBUNG

Neukirchen am Großvenediger liegt im Herzen des Nationalparks Hohe Tauern, direkt am Fuße des Wildkogels, dem Hausberg der Gemeinde mit 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, Mountainbiken und Mountaincart im Sommer - für Spaß und atemberaubende Erlebnisse ist das ganze Jahr gesorgt.

INFRASTRUKTUR

Bildung

- < 1km: Allgemeine Sonderschule
- < 1km: Kindergarten Neukirchen

Sonstiges

- < 1km: Raiffeisen BANK Oberpinzgau

Öffentliche Einrichtung

- < 500m: Polizeiinspektion Neukirchen am Großvenediger

Einkauf

- < 500m: Billa

Verkehrsanbindung

- < 500m: Neukirchen Bundesstraße
- < 500m: Neukirchen



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Obergeschoss](#)

[Grundriss Keller](#)

