



#0003001459

Großzügige Dachgeschosswohnung in Saalbach

5753 Saalbach



Kaufpreis: 465.000,00 €

Wohnfläche: 114,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Florian Steiner

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

florian.steiner@immorraiffeisen.at

+43 6541 7166





BESCHREIBUNG

Großzügige Dachgeschosswohnung in Saalbach

Lage:

Die Wohnung befindet sich im obersten Stock in einem Mehrparteienhaus am Ortsrand von Saalbach. Alles für den täglichen Bedarf, sowie das Zentrum von Saalbach erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten.

Das Objekt hat folgende Raumaufteilung:

Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Wohnbereich mit Kaminofen, Küche, Badezimmer, WC, Vorraum und Balkon. Der Dachgeschosswohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Der Balkon ist südseitig ausgerichtet. Sie erreichen die Wohnung bequem per Lift direkt bis vor die Wohnungstüre.

Zur Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz angemietet, welcher übernommen werden kann.

Weiters befinden sich noch allgemeine Abstellplätze im Freien. Als Allgemeinräume stehen ein Kinderspielraum, ein Waschraum, ein Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Flächenwidmung: Erweitertes Wohngebiet

Flächenaufstellung:

Ca. 114 m² Wohnfläche

Ca. 7 m² Balkon

Baujahr: ca. 1978

Monatliche Betriebskosten:

Betriebskosten: EUR 481,85,23



Kosten für Garagenstellplatz: EUR 37,08

Heizung: Elektroheizung, Kaminofen im Wohnbereich

Nutzung: Hauptwohnsitz, keine Zweitwohnsitznutzung möglich

Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	Ca. 1978
Heizung	Ofen: Elektro, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	17.02.2024
Gültig bis	16.02.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	95,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,20
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3



Balkone

1

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 114 m²

Balkonfläche ca. 7 m²

MERKMALE

Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne
Keller	Kellerabteil	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Zustand	Gut	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift, Barrierefrei
Räume und Flächen	Wasch/Trockenraum, Fahrradraum	Gebiet	Am Stadtrand, Wohngebiet
Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Lage	Süd



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	465.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	290,32 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	121,64 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	37,08 € inkl. USt.
---------------------------------	--------------------

Sonstige Kosten	32,80 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	481,85 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	465.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Rechtsanwalts- bzw. Notarkostentarif
--------------------	---

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	110.262,80 €
-------------------------	--------------



Reparaturrücklage Stichtag

31.12.2023





GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan \(schematisch\)](#)

