

#0003001459

## Großzügige Dachgeschosswohnung

5753 Saalbach



Kaufpreis: 495.000,00 €

Wohnfläche: 114,00 m²

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Florian Steiner

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

[florian.steiner@immoraiffeisen.at](mailto:florian.steiner@immoraiffeisen.at)

+43 6541 7166 517





## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ca. 7 m<sup>2</sup> Balkon

Baujahr: ca. 1978

### Monatliche Betriebskosten:

Betriebskosten: EUR 395,23

Kosten für Garagenstellplatz: EUR 33,85

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

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 114 m²
Balkonfläche	ca. 7 m²

ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	17.02.2024
Gültig bis	16.02.2034
HWB-Wert (KWh/m²/a)	95,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,20
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Balkone	1

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	495.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	265,08 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	103,28 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	33,85 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	26,87 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	429,08 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	495.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Rechtsanwalts- bzw. Notarkostentarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	107.997,72 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023

## GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan \(schematisch\)](#)

