



#0003002302

Zweitwohnsitz - Top ausgestattete Ferienwohnung

5753 Saalbach



Kaufpreis: 399.000,00 €

Wohnfläche: 35,00 m²

Zimmer: 1

IHR BETREUER



Florian Steiner

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

florian.steiner@immoraiffeisen.at

+43 6541 7166 517





BESCHREIBUNG

Die top ausgestattete Ferienwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses. Die Wohnung besteht aus Eingangsbereich/Garderobe, Wohnraum mit Küche und einem Badezimmer mit Dusche und WC. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 35 m². Die Wohnung ist ostseitig ausgerichtet und bietet einen freien Ausblick.

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 komplett saniert. Aufgrund der optimalen Raumausnutzung und den hochwertigen "flexinno"-Möbeln können bis zu 4 Schlafplätze genutzt werden. Die Küche und der Essbereich sind ebenfalls perfekt in die Wohnung integriert.

Im Untergeschoss stehen allen Wohnungseigentümern ein Skiraum und ein Waschraum zur Verfügung. Allgemeine PKW-Abstellplätze befinden sich im Freien vor dem Haus.

Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler sowie auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Ferienwohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1965
Heizung	Zentralheizung: Gas

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 35 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	07.03.2024
Gültig bis	06.03.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	32,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,98
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	1
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1

MERKMALE

Lage	Ost	Gebiet	Ortslage
Zustand	Gut	Fußboden	Fliese
Möbliering	Vollmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	399.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	139,87 € inkl. 20% USt.
Reparaturrücklage	35,56 € inkl. USt.
Heizkosten	20,36 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	195,80 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	399.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	120.458,68 €
Reparaturrücklage Stichtag	19.03.2024



LAGE UND UMGEBUNG

Diese Ferienwohnung befindet sich in einem Mehrparteienwohnhaus im Saalbacher Ortsteil "Wiesenegg" und liegt im ausgewiesenen Zweitwohnsitzgebiet!

Aufgrund der Ski in/Ski out-Lage erreichen Sie mit nur wenigen Schritten die Talstation des Mitteregglifts und steigen dort bequem in den Skicircus Saalbach Hinterglemm Leogang Fieberbrunn mit 270 Pistenkilometern, Rodelbahnen, Snowparks und gemütlichen Skihütten ein. Über die Mittereggabfahrt gelangen Sie auch direkt wieder retour.

Das Ortszentrum von Hinterglemm ist fußläufig in nur ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Im Sommer finden Sie auf zahlreichen Wanderwegen, Bikerouten und dem nahen Zeller See Erholung. Ob Sie Action oder Erholung suchen - Saalbach-Hinterglemm ist mit Sicherheit die richtige Adresse für Sie und bietet Wintervergnügen und Sommerspaß.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss möbliert](#)

