



#0003002224

## Preiswerte 3-Zimmerwohnung

5671 Bruck an der Glocknerstraße



Kaufpreis: 209.000,00 €

Wohnfläche: 62,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Isabel Thalhammer

Immobilienberaterin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

isabel.thalhammer@immoraiffeisen.at

+43 664 8351950

+43 6547 8245 36





## BESCHREIBUNG

Preiswerte 3-Zimmerwohnung

Diese ca. 62m<sup>2</sup> Wohnung mit gut durchdachter Raumaufteilung liegt im Erdgeschoss. Durch den Vorraum erreichen Sie alle Wohnräume.

Die Wohnung besteht durch ein Wohn-/Esszimmer mit Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne und einem extra WC und zwei Schlafzimmer.

Ein Frestellplatz ist der Wohnung zugehörig.

Diese Immobilie muss als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Wir verweisen auf die Funktion als Doppelmakler und auf das "Wirtschaftliche Naheverhältnis."



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1990
Heizung	Zentralheizung: Elektro, Ofen: Pellets
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 62 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	26.02.2024
Gültig bis	25.02.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	91,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,69
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2

### MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	209.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	123,01 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	65,80 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	289,29 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	478,10 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	209.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	23.464,62 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	01.07.2022
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Gemeinde Bruck an der Großglocknerstraße ist eine lebendige und vielseitige Wohngegend. Die Gemeinde bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und eine gute soziale Struktur. In der Nähe befindet sich alles was man zum Leben benötigt wie Schulen, Ärzte, Supermärkte und vieles mehr.

Bruck liegt am Rande des Nationalparks Hohe Tauern im Salzburger Land, zwischen der Bezirkshauptstadt Zell am See und dem Ort Kaprun mit dem Gletscher Kitzsteinhorn. Bruck ist zentral gelegen und in unmittelbarer Nähe von Skipisten, Wander-sowie Mountainbike Routen und Schwimmbädern.

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

< 500m: Kerzenwelt

### Gesundheit

< 1km: Dr. Johann Rachelsperger

< 1km: Medizinalrat Doktor Houshang Aboufazeli

### Gaststätten

< 1km: Cafe Pizzeria La Vida

### Verkehrsanbindung

< 1km: Bahnhofstraße

### Bildung

< 1km: Landwirtschaftliche Fachschule Bruck

< 1km: Hauptschule

< 1km: Kindergarten Bruck I-Spatzennest

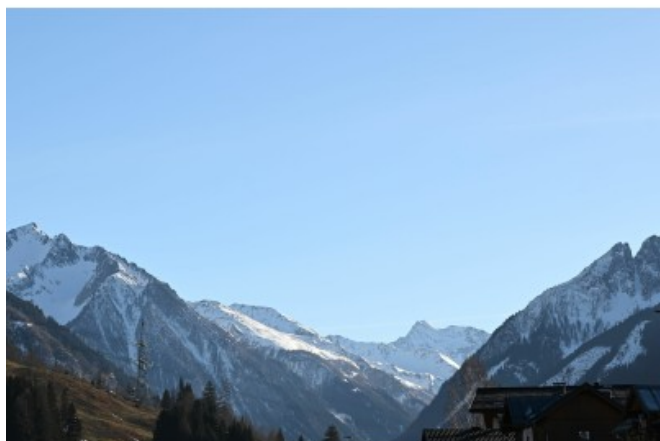
< 1km: Volksschule

### Tourismus

< 1km: Sportcamp Woferlgut



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

