



#0003001864

## Chalet zur touristischen Vermietung

5524 Annaberg im Lammertal



Purchase price: 330.000,00 €

Living Area: 88,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Manuel Höllbacher, BSc.

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Salzburg

manuel.hoellbacher@immorraiffeisen.at

+43 664 6271713





## DESCRIPTION

Traumhaftes Chalet zur touristischen Vermietung!

Wir präsentieren Ihnen ein exklusives Chalet zur touristischen Vermietung in Annaberg. Das Chalet wurde in traditioneller Holzriegelbauweise ca. 2003 errichtet und besticht durch seine gemütliche Atmosphäre und rustikalen Charme. Das Chalet ist Teil einer kleinen Siedlung von etwa 80 Chalets, die harmonisch in die atemberaubende Landschaft eingebettet sind.

Das Objekt verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, die mit komfortablen Betten und stilvollen Möbeln ausgestattet sind. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort nach einem ereignisreichen Tag in den Bergen. Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und bietet einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Berglandschaft. Die voll ausgestattete Küche ermöglicht es Ihnen, köstliche Mahlzeiten zuzubereiten, die Sie dann im gemütlichen Essbereich genießen können.

Die ruhige Lage des Chalets ermöglicht es, sich vollständig zu entspannen und den Stress des Alltags hinter sich zu lassen. Genießen Sie die Stille und Ruhe, während Sie den Panoramablick auf die majestätischen Berge von Ihrer Terrasse aus bewundern.

Die Ferienanlage besteht aus ca. 80 Ferienhäusern die von einem Betreiber verwaltet und vermietet werden.

Die Häuser im Alpendorf wurden ca. im Jahr 2003 errichtet.

Das Haus beinhaltet einen Außenstellplatz lt. Grundbuch, für weitere Autos befindet sich direkt am Anfang der Feriendorfanlage ein großer Parkplatz.

Interessenten können sich gerne bei uns melden, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieses Chalets zu überzeugen.

### KEINE ZWEITWOHNSITZGEBIET

Ein FI-Schutzschalter ist vorhanden.

Die zu veräußernde Immobilie ist wie folgt aufgeteilt:

#### Erdgeschoss:

Windfang ca. 6 m<sup>2</sup>

Vorraum ca. 3 m<sup>2</sup>

Bad ca. 3 m<sup>2</sup>

WC ca. 1 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen ca. 31 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 12 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

Zimmer 1 ca. 10 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 ca. 10 m<sup>2</sup>



Zimmer 3 ca. 8 m<sup>2</sup>  
Vorraum ca. 4 m<sup>2</sup>  
Bad/WC ca. 6 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 3 m<sup>2</sup>

Die Gesamte Liegenschaft beträgt lt. Grundbuch ca. 615 m<sup>2</sup>

Betriebskosten/ Monat: ca. 656,00 € brutto lt. Abrechnungsbeispiel.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Kosten um Richtwerte handelt und diese abhängig vom Verbrauch sowie der Preisentwicklung sind.

Aufschließung:

Heizung: Gasheizung

Abgabesystem: Heizkörper

Wasserversorgung: ortsüblicher Anschluss

Strom: Salzburg AG

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Maklerprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif zzgl. Barauslagen.

Der guten Ordnung halber verweisen wir auf unsere Doppelmaklertätigkeit.

Finanzierung:

Gerne koordinieren wir ein Beratungsgespräch mit einem Kundenberater der Raiffeisen-Bankengruppe Salzburg in Ihrer Nähe.

Einen aktuellen Überblick finden Sie auf unserer Homepage [raiffeisen-immobilien.at](http://raiffeisen-immobilien.at)



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Holiday House
Usage Type	Commercial
Sales Type	Buy
Asset	Yes
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2003
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Open

### AREAS

Living Area	ca. 88 sqm
Total Area	ca. 88 sqm
Base Area	ca. 602 sqm
Balcony Area	ca. 3 sqm
Terrace Area	ca. 12 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	10.07.2023
Valid until	09.07.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	112,00
HWB Class	 D
fGEE Value	0,98
fGEE Class	 B

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	2
Toilets	1
Bedrooms	3
Terraces	1
Balconies	1

### FEATURES

View	Mountain View	Condition	Good condition
Exploitation	Common developed	Connections	TV



Construction  
Sanitation

Wooden Construction  
Show

Furnished

Fully furnished





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	330.000,00 € excl. VAT
----------------	------------------------

### RUNNING COSTS

Running costs	656,00 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	656,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	330.000,00 € excl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
----------------	--------------------------------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandenschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif zzgl. Barauslagen.
--------------------	---

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Dieses Ferienchalet befindet sich inmitten der idyllischen Gegend im salzburgerischen Annaberg im Lammertal. Umgeben von der wunderschönen Natur mit Blick auf den massiven Gosaukamm, liegt das Häuschen fußwegweit von der Piste entfernt. Die ruhige Lage des Feriendorfes bietet für jedermann einen vollen Erholungsfaktor.

Direkt vor Ort befindet sich das Skigebiet " Dachsteinwest". Mit seinen 51 Pistenkilometern fällt das Skigebiet unter den beliebtesten Familienskiregionen im Land.

Auch mit dem Auto ist das Chalet gut erreichbar. Über die Autobahn Abfahrt Hüttau oder Autobahnabfahrt Golling ist Annaberg in ca. 20 Minuten erreichbar.

## INFRASTRUCTURE

### Gastronomy

< 500m: Postwirt Annaberg

< 500m: Holzer Hutt'n

### Transport

< 500m: Steuer

### Recreation

< 500m: Salzburger Dolomitenhof

< 500m: Skischule Freeride Alpin



## GALLERY



## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

