



#0004002876

Schönes Einfamilienhaus - Für Ihre Familie, jeder findet seinen Platz

4891 Pöndorf



Kaufpreis: 635.000,00 €

Wohnfläche: 138,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Hans-Peter Kühleitner
Immobilienmakler
Real-Treuhand Immobilien
kuehleitner@raiffeisen-immobilien.at
+43 676 8141 9962





BESCHREIBUNG

Das großzügige 2020 errichtete Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Lage unweit von den Orten Straßwalchen, Frankenmarkt bzw. Pöndorf

Das Haus ist umgeben von einem idyllischen ca. 700m² großen Garten, das es zu einem perfekten Domizil für eine Familie macht. Die Geräumigkeit des Hauses und des Grundstückes macht es individuell und vielseitig nutzbar.

Der noch nicht fertiggestellte Zufahrtsbereich und Garage bzw. Carport erlaubt noch individuelle und kreative Gestaltung durch den neuen Besitzer.

PV Anlage inkl. 10 KW Speicher.
großzügige Abstellmöglichkeiten
Riesiger ca. 700 m² eingezäunter Garten

Im Erdgeschoss befindet sich ein sehr großzügiger Koch- und Wohnbereich, ein Abstellraum, 1 WC. Eine große Terrasse als "Tor" zum riesigen Garten machen das Haus zu etwas Besonderem. Im Obergeschoss sind 3 Schlafzimmer, 1 Bad, 1 WC. Dieses Geschoss beinhaltet einen Balkon, durch den man ebenfalls den Blick auf die umliegende Natur- und Bergwelt genießen kann.

Hervorzuheben ist bei diesem Haus in unverbaubarer Lage, definitiv die Ruhe der umliegenden Landschaft aber dennoch schnelle Erreichbarkeit der Orte Straßwalchen, Frankenmarkt, wie auch der Stadt Salzburg und deren Geschäfte.

Eine in 50 Meter entfernte Bahnstation an der Westbahn vervollständigt die optimale Verkehrsanbindung nach Nah und Fern.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2020
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung, Ofen: Holz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 138 m ²
Grundfläche	ca. 931 m ²
Balkonfläche	ca. 12 m ²
Terrassenfläche	ca. 19 m ²
Gartenfläche	ca. 700 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	09.05.2019
Gültig bis	08.05.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	43,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,68
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

2 Bäder, 2 WC, 3 Schlafzimmer, Garten ca.700m², PV Anlage, 10KW Speicher, Luftwärmepumpe, Raffstore bzw. Jalousien. Insektenschutzgitter.

**MERKMALE**

Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage	Räume und Flächen	Abstellraum
Sonderausstattung	Rolladen	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Fußboden	Laminat, Fliese	Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Walmdach
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Nicht unterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Wohnküche



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	635.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	63,50 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Heizkosten	180,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

Warmwasser	55,00 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	298,50 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	635.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

In Siedlungslage. Sehr gute bis Gute Verkehrsanbindung. 50 Meter zu Bahnstation Westbahn. B1 in 500 Meter. Seengebiet in 20 min erreichbar.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

[Energieausweis](#)

[Rundgang Haus in Pöndorf](#)

