



#0004002876

Schönes Einfamilienhaus - Für Ihre Familie, jeder findet seinen Platz

4891 Pöndorf



Purchase price: 635.000,00 €

Living Area: 138,00 m²

Rooms: 5

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



| | |
|----------------------|--|
| Category | Detached House |
| Usage Type | Living |
| Sales Type | Buy |
| Form of ownership | Sole ownership |
| Year of construction | 2020 |
| Construction status | Finished |
| Heating | Central Heating: Air Heat Pump, Ofen: Wood |

AREAS

| | |
|--------------|-------------|
| Living Area | ca. 138 sqm |
| Base Area | ca. 931 sqm |
| Balcony Area | ca. 12 sqm |
| Terrace Area | ca. 19 sqm |
| Garden Area | ca. 700 sqm |

ENERGY CERTIFICATE

Available

| | |
|-----------------------------------|--|
| Energy Certificate Date | 09.05.2019 |
| Valid until | 08.05.2029 |
| HWB-Value (KWh/m ² /a) | 43,00 |
| HWB Class |  B |
| fGEE Value | 0,68 |
| fGEE Class |  A+ |

SEGMENTATION

| | |
|-------------|---|
| Total Rooms | 5 |
| Floors | 2 |
| Bathrooms | 2 |
| Toilets | 2 |
| Bedrooms | 3 |
| Terraces | 1 |
| Balconies | 1 |

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

**FEATURES**

| | | | |
|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Area | Dwelling Area, Village Area | Additional rooms and areas | Storeroom |
| Special configuration | Roller Shutter | Condition | Good condition |
| Age | New Building | Exploitation | Common developed |
| Floor | Laminate, Flagstone | Construction | Massive Construction, Hipped Roof |
| Furnished | Partially furnished | Cellar | No cellar |
| Sanitation | Show, Bathtub, Bathroom Window | Kitchen | Open Kitchen |



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

| | |
|----------------|--------------|
| Unit Buy Price | 635.000,00 € |
|----------------|--------------|

RUNNING COSTS

| | |
|---------------|------------------------|
| Running costs | 63,50 € incl. 10% VAT |
| Heating Costs | 180,00 € incl. 20% VAT |
| Warmwater | 55,00 € incl. 10% VAT |

TOTAL

| | |
|---------------------|--------------------|
| Total Running Costs | 298,50 € incl. VAT |
| Total buy price | 635.000,00 € |
| Commission Buy | 3% plus 20% VAT |

SIDECOSTS

| | |
|-----------------------------|------|
| Purchase tax percent | 3,5% |
| Land register entry percent | 1,1% |



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

[Energieausweis](#)

[Rundgang Haus in Pöndorf](#)

