



#0003002275

Ferienwohnung mit Zweitwohnsitzwidmung

5761 Maria Alm



Kaufpreis: 330.000,00 €

Wohnfläche: 59,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Sandra Bräuer

Immobilienberaterin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

sandra.braeuer@immoraiffeisen.at

+43 664 3832290

+43 6582 7221876





BESCHREIBUNG

Diese gemütliche und hochwertig ausgestattete Ferienwohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines kleinen Appartementhauses in Maria Alm. Genießen Sie gemütliche Winterabende am Kachelofen im Wohnzimmer.

Die Wohnung verfügt über eine Loggia mit wunderschöner Aussicht auf das Dorf Maria Alm und den Prinzenberg Natrun sowie über einen weiteren Balkon Richtung Westen.

Raumaufteilung: Vorraum, Badezimmer, WC, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Küche

Wohnnutzfläche ca. 59,18 m² zuzüglich Loggia und Balkon, Kellerabteil, die Wohnung wird möbliert verkauft.

Zur Wohnung gehört eine eigene Einzelgarage!

Das Haus wurde ca. im Jahre 1979 errichtet und ist sehr gepflegt. Den Eigentümern stehen ein Skikeller und eine Waschküche mit Waschmaschine und Wäschetrockner zur Verfügung.

Ein hauptberuflicher Hausmeister kümmert sich um die Anlage.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Ferienwohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1979
Heizung	Zentralheizung: Elektro
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 59 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	29.02.2024
Gültig bis	28.02.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	208,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	3,35
fGEE Klasse	 F

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1
Balkone	1

MERKMALE

Lage	Ost	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage
------	-----	----------	---



Gebiet	Am Stadtrand	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Wasch/Trockenraum
Zustand	Gut	Fußboden	Fliese, Parkett
Möblierung	Vollmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	330.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	164,84 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	61,58 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	0,82 € inkl. 20% USt.
Sonstige Kosten	13,76 € inkl. USt.
Warmwasser	5,63 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	246,62 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	330.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	19.389,49 €
Reparaturrücklage Stichtag	12.02.2024





LAGE UND UMGEBUNG

In der Skiregion Hochkönig auf 120 Pistenkilometern genießen Sie Ihren Winterurlaub. Im Sommer stehen ausgedehnte Wander- und Mountainbike-Strecken direkt vor der Haustür zur Verfügung.

Das Zentrum von Maria Alm mit zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch die benachbarte Schul- und Einkaufsstadt Saalfelden, die durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und den Vorzügen des Stadtlebens begeistert erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Neben zahlreichen kleinen Boutiquen im Stadtkern finden Sie in der Stadt Saalfelden auch ein Einkaufszentrum.

INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 500m: Baguette

Kultur & Freizeit

< 500m: Skigebiet Maria Alm-Hochkoenig

Gaststätten

< 500m: Gasthof Der Bachwirt

< 500m: Lilli's Maria Alm

Tourismus

< 500m: Wallfahrtskirche Maria Alm



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

