



#0003002319

Gebirgsblick: 4-Zimmer-Wohnung am Grünland

5424 Bad Vigaun



Kaufpreis: 335.000,00 €

Wohnfläche: 87,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Jacqueline Mörtl, MBA
Immobilientreuhänderin
Raiffeisen Immobilien Salzburg
jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at
+43 662 8886-14229





BESCHREIBUNG

Diese helle 4-Zimmer-Eckwohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses mit nur 6 Wohneinheiten.

Der praktische Grundriss der Wohnung ermöglicht eine optimale Raumnutzung. Durch die Fenster auf drei Seiten ist eine helle und angenehme Atmosphäre vorhanden. Besonders beeindruckend ist der große lichtdurchflutete Wohnbereich mit Panoramablick, sowie der von diesem aus begehbare verglaste Balkon. Von hier aus kann ein wunderschöner Blick auf die umliegende Bergwelt und den Untersberg genossen werden.

Weiters bieten drei Zimmer viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für natürliche Belüftungsmöglichkeiten sorgt. Eine separate Toilette und zwei Abstellräume sind ebenfalls vorhanden.

Obwohl die Wohnung renovierungsbedürftig ist, bietet sie ein enormes Potenzial, um persönliche Wohnträume zu verwirklichen und die Räumlichkeiten nach individuellen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren.

Zusammenfassend bietet diese 4-Zimmer-Wohnung eine großartige Gelegenheit, individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Der praktische Grundriss, die helle und großzügige Raumaufteilung und die Loggia mit atemberaubendem Blick auf die Bergwelt.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1975
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 87 m ²
Loggiafläche	ca. 2 m ²
Balkonfläche	ca. 4 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	27.02.2017
Gültig bis	26.02.2027
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	65,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,06
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Balkone	1

MERKMALE

Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum	Lage	Süd
-------------------	---	------	-----



Maklerservice & Bewertung

Ausblick

Ausblick in
Bergrichtung

Gebiet

Wohngebiet, Am
Stadtrand, Ortslage

Sonderausstattung

Rolladen

Zustand

Renovierungsbedürftig

Möblierung

Unmöbliert



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	335.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	180,95 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	133,01 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Heizkosten	135,94 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	449,90 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	335.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	gem. Notariatstarif zzgl. Ust. und Barauslagen
--------------------	--

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	52.420,67 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	15.03.2024
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Bad Vigaun ist eine beliebte Stadtrandgemeinde im Süden der Salzburger Stadtgrenze. Trotz der ländlichen Idylle ist die Gemeinde schnell und bequem von Hallein aus zu erreichen.

Die S-Bahnhaltestelle ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung. Für Familien mit Kindern bietet die Gemeinde eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt Schulen und Kindergärten in direkter Umgebung, welche fußläufig erreichbar sind.

Die Gemeinde bietet auch zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung, darunter viele Rad- und Wanderwege durch die wunderschöne Landschaft, sowie eine Therme. Für den täglichen Bedarf gibt es einen Supermarkt, Cafés und Ärzte.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

Gesundheit

< 1km: Dr. Johann Waß

< 500m: Dr.Med. Karl-Hans Rendl

< 500m: Rehabilitationszentrum Bad Vigaun

Bildung

< 500m: Kindergarten

< 500m: Volksschule Bad Vigaun

< 500m: Neue Mittelschule

Gaststätten

< 500m: Cafe Therme

< 1km: Hotel Gasthof Auwirt

< 500m: Landgasthof Neuwirt

Einkauf

< 500m: nah&frisch Hirscher Bad Vigaun



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

