



#0003002336

Großzügige Wohnung mit Balkon

5723 Uttendorf



Kaufpreis: 285.000,00 €

Wohnfläche: 90,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Philipp Ensmann-Heim
Konzessionierter Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Salzburg
philipp.ensmann@immoraiffeisen.at
+43 664 6271865
+43 6565 6234





BESCHREIBUNG

Die großzügige 5-Zimmerwohnung mit Balkon befindet sich im 2.Stock eines Mehrparteienhauses mitten in Uttendorf. Eine sehr angenehme Wohngegend für jede Lebenslage. Die Weißsee Gletscherwelt und der Badensee samt Sportcenter sind nur einige Fahrminuten entfernt.

Die Zimmer sind über den geräumigen Flur zugänglich. Der Balkon ist westseitig ausgerichtet und durch das helle Wohnzimmer erreichbar. Bis zu 3 Schlafzimmer bieten genug Platz für diverse Lösungen. Im Kellergeschoss befindet sich noch ein eigenes Kellerabteil sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz.

Heizung: Strom

HWB: 98

Parkplatz: 1x Tiefgaragenplatz

Betriebskosten: ca. € 490,- p.M.

Die Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Verkäufer.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1994
Heizung	Zentralheizung: Elektro, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 90 m ²
Nutzfläche	ca. 95 m ²
Kellerfläche	ca. 5 m ²
Balkonfläche	ca. 8 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	14.04.2024
Gültig bis	13.04.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	98,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,36
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	2
Toiletten	1
Balkone	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	285.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	161,70 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	97,40 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	30,40 € inkl. USt.
Heizkosten	198,75 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	488,25 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	285.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	96.677,36 €
Reparaturrücklage Stichtag	01.12.2023



LAGE UND UMGEBUNG

Die Gemeinde Uttendorf liegt in der Region Oberpinzgau, im Herzen des Nationalparks Hohe Tauern, etwa 20 km von der Bezirkshauptstadt Zell am See entfernt. Die Gemeinde bietet einen Nahversorger eine Tankstelle, eine Volks- und eine Mittelschule, einen Kindergarten, einen Erlebnisbadesee und vieles mehr.

Der Einstieg in die Weißsee Gletscherwelt, das Skigebiet Zell am See-Kaprun und die Kitzbüheler Alpen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die umliegenden Berge bieten Spielraum für zahlreiche sportliche Aktivitäten im Sommer als auch im Winter.

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

< 500m: DDr. Katharina Pülzl-Innerhofer

Bildung

< 1km: Pfarrkindergarten

< 1km: Ms Uttendorf

< 1km: Volksschule

Sonstiges

< 1km: Raiffeisenbank Oberpinzgau eGen



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan](#)

