



#0003002343

## Helle 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre

5753 Saalbach



Kaufpreis: 349.000,00 €

Wohnfläche: 72,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Florian Steiner

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

florian.steiner@immorraiffeisen.at

+43 6541 7166 517





## BESCHREIBUNG

Diese geräumige 3-Zimmer-Eigentumswohnung besticht durch ihre praktische Aufteilung in Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, WC und Vorraum. Ein Kachelofen im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme. Besonders hervorzuheben ist der großzügige, süd- u. westseitig ausgerichtete Balkon mit Loggia, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet.

Weiters besteht vom Balkon aus ein direkter Zugang zu einer Terrasse auf Allgemeinfläche. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Das Haus verfügt über einen Personenlift über alle Stockwerke. Als Allgemeinräume stehen ein Kinderspielraum, ein Waschraum, ein Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Ein PKW-Abstellplatz kann in der Tiefgarage angemietet werden. Weiters befinden sich noch allgemeine PKW-Abstellplätze im Freien direkt vor dem Haus.

Die Wohnung muss als Hauptwohnsitz genutzt werden, keine Zweitwohnsitznutzung oder touristische Vermietung möglich.

Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	Ca. 1978
Heizung	Ofen: Elektro, Ofen: Holz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 18 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	17.02.2024
Gültig bis	16.02.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	95,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,20
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

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

### MERKMALE

Lage	Süd-Westen	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Fahrradraum, Wasch/Trockenraum	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift



Anschlüsse

Kabelfernseh-  
Anschluss

Keller

Kellerabteil

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche



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

Kaufpreis	349.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	179,83 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	78,77 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Sonstige Kosten	30,40 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	289,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	349.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	lt. Rechtsanwalts- bzw. Notarkostentarif
--------------------	---

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

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

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	107.997,72 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrparteienhauses am Ortsrand von Saalbach. Alles für den täglichen Bedarf, sowie das Zentrum von Saalbach erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt an der Einfahrt zur Liegenschaft.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan \(schematisch\)](#)

