



#0003002326

## Haus in Salzachnähe

5110 Oberndorf bei Salzburg



Kaufpreis: 498.000,00 €

Wohnfläche: 116,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Robert Kohl

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

robert.kohl@immoraiffeisen.at

+43 6274 4040 523





## BESCHREIBUNG

Das ca. 1954 erbaute Einfamilienhaus wurde in massiver Bauweise mit Holz-Tramdecken errichtet. Ca. 1958 erfolgte der Anbau eines Nebengebäudes und 1971 wurde eine Doppelgarage errichtet.

Die Zufahrt erfolgt über die öffentliche Straße der Stadtgemeinde Oberndorf.

Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss ist jeweils mit einer Küche, Bad und WC, sowie Wohnzimmer und Schlafzimmer ausgestattet. Ein kleiner Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Erdgeschoss im Haus wurde bis Ende 2023 bewohnt, es sind jedoch aufgrund des Baujahres verschiedene Adaptierungen/Sanierungen notwendig.

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. 240,-- Euro.

Für Ihre Fahrzeuge finden Sie in der Doppelgarage sowie in der Einfahrt genügend Platz.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Der Bezug ist ab sofort möglich.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Miteigentum
Baujahr	ca. 1954
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Garage, 2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 336 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	7,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	26.03.2024
Gültig bis	25.03.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	141,00
HWB Klasse	 <b>D</b>
fGEE Wert	1,81
fGEE Klasse	 <b>D</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Terrassen	1
Balkone	1

### MERKMALE

Lage	Ost	Anschlüsse	Internetanschluss
------	-----	------------	-------------------

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

Kaufpreis	498.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	240,00 € inkl. USt.
----------------	---------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	240,00 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	498.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Gemäß Notartarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Einfamilienhaus ist nur ca. 3 Gehminuten von der weltberühmten Stille-Nacht-Kapelle in Oberndorf, entfernt. Zum Zentrum von Oberndorf sowie zum Lokalbahnhof sind es ca. 800 Meter. Die Lokalbahn sorgt für eine bequeme Verkehrsanbindung Richtung Salzburg oder Lamprechtshausen. Die Stadt Oberndorf verfügt über alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie eines Krankenhauses. Ebenfalls unmittelbar vor Ihrer Haustüre befindet sich die Salzach mit wunderschönen Rad- und Wanderwegen. Zum Nachbarland Deutschland können Sie über den Europasteg bequem in die Stadt Laufen spazieren.

## INFRASTRUKTUR

### Tourismus

- < 500m: Stille Nacht Kapelle
- < 500m: Stiftskirche Laufen (Deutschland)
- < 500m: Unteres Stadttor-Laufen

### Gaststätten

- < 500m: Gasthof Bauernbräu und Gewölbe

### Bildung

- < 1km: Bundeshandelsakademie und Bundeshandelsschule

### Einkauf

- < 1km: Einkaufsmöglichkeiten



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss OG](#)

