



#0003002338

Helle Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage

5541 Altenmarkt im Pongau

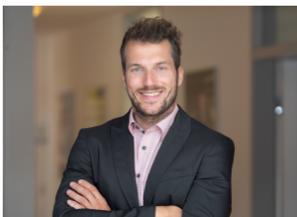


Kaufpreis: 649.000,00 €

Nutzfläche: 123,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Manuel Höllbacher, BSc.

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

manuel.hoellbacher@immoraiiffeisen.at

+43 664 6271713





BESCHREIBUNG

Diese schöne Dachgeschosswohnung bietet eine einzigartige Kombination aus Komfort, großzügigem Wohnraum und atemberaubendem Ausblick. Durch die Lage im obersten Stockwerk genießen Sie nicht nur Ruhe und Privatsphäre, sondern auch eine beeindruckende Helligkeit, die durch die Fensterfront und einem Balkon gegeben ist. Die besondere Architektur dieser Dachgeschosswohnung verleiht ihr einen unverwechselbaren Charme. Durch die mansardige Bauweise entstehen interessante Raumstrukturen.

Diese Dachgeschosswohnung vereint Komfort und Funktionalität auf höchstem Niveau. Mit ihrem durchdachten Raumkonzept, der Lichtdurchflutung und den Ausstattungsdetails bietet sie ein einzigartiges Wohnerlebnis für anspruchsvolle Genießer. Wer hier wohnt, erlebt Wohnen auf höchstem Niveau und genießt gleichzeitig die Vorzüge einer wunderschönen Lage.

KEIN ZWEITWOHNSITZ MÖGLICH

Wohnnutzfläche lt Nutzwertgutachten: ca. 123 m²

2x Tiefgaragenstellplätze

1x Außenstellplatz

Betriebskosten: ca. 531 € lt. Vorschrift 2024

Heizungssystem: Die Wärmeversorgung wird mittels Pelletsheizung in Kombination einer Solar gewährleistet.

Wärmeabgabe Wohnung: Fußbodenheizung und im Bad über einen Heizkörper.

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Maklerprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif zzgl. Barauslagen.

Der guten Ordnung halber verweisen wir auf unsere Doppelmaklertätigkeit.

Finanzierung:

Gerne koordinieren wir ein Beratungsgespräch mit einem Kundenberater der Raiffeisen-Bankengruppe Salzburg in Ihrer Nähe.

Einen aktuellen Überblick finden Sie auf unserer Homepage raiffeisen-immobilien.at



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2011
Heizung	Zentralheizung: Pellets, Zentralheizung: Solar
Stellplätze	2 x Tiefgarage, Freiplatz

FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 123 m ²
Gesamtfläche	ca. 123 m ²
Kellerfläche	ca. 8 m ²
Balkonfläche	ca. 14 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

HWB-Wert (KWh/m ² /a)	45,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,49
fGEE Klasse	 A++

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	2
Schlafzimmer	2
Balkone	2

MERKMALE

Zustand	Gut	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Lage	Süd, West	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Abstellraum, Fahrradraum, Wasch/Trockenraum	Erschließung	Ortsüblicherschlossen



Maklerservice & Bewertung

Anschlüsse

TV / Fernsehanschluss,
Internetanschluss

Fußboden

Parkett

Bauart

Ziegel-Massivbauweise

Keller

Vollunterkellert,
Kellerabteil



**Raiffeisen
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung



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

Kaufpreis	649.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	220,59 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	102,15 € inkl. USt.
Heizkosten	145,88 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	62,98 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	531,60 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	649.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	14.740,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022

**Raiffeisen
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





LAGE UND UMGEBUNG

Die charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Lage in Altenmarkt im Pongau, einem malerischen Ort im österreichischen Salzburger Land. Eingebettet in die atemberaubende Alpenlandschaft bietet diese Immobilie eine einzigartige Kombination aus natürlicher Schönheit und urbanem Komfort.

Dank ihrer sonnigen Lage profitiert die Dachgeschosswohnung von einer großzügigen Menge an Tageslicht und einem herrlichen Ausblick auf die umliegende Bergwelt. Die sonnenverwöhnten Balkone laden dazu ein, die warmen Strahlen zu genießen und die frische Bergluft zu inhalieren. Altenmarkt im Pongau bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Von Wandern und Mountainbiken im Sommer bis hin zu Skifahren und Snowboarden im Winter – die Region bietet das ganze Jahr über Aktivitäten für Natur- und Sportliebhaber. Die Nähe zu bekannten Skigebieten wie der Ski Amadé und zahlreichen Wanderwegen macht diese Wohnung zu einem idealen Rückzugsort für Outdoor-Enthusiasten.

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 1km: Kindergarten Altenmarkt

Tourismus

< 1km: Pfarrkirche U. L. Frau Geburt in Altenmarkt Im Pongau

Einkauf

< 500m: Mamiladen Altenmarkt

< 500m: Hervis Sports Altenmarkt

Kultur & Freizeit

< 500m: Schulzentrum Altenmarkt

Gesundheit

< 1km: Doktor Johann Gruber

Sonstiges

< 1km: Raiffeisen BANK



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Wohnung](#)

