



#0003002335

## 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage

5671 Bruck an der Großglocknerstraße



Kaufpreis: 379.000,00 €

Wohnfläche: 84,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Isabel Thalhammer

Immobilienberaterin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

isabel.thalhammer@immoraiffeisen.at

+43 664 8351950

+43 6547 8245 36





## BESCHREIBUNG

3-Zimmer Wohnung in Bruck

Die ca. 84m<sup>2</sup> Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines Mehrparteienhauses.

Die liebevoll eingerichtete Wohnung besteht aus 2 Schlafzimmern, einer Küche und einem Bad und einem extra WC.

Ein Highlight dieser Wohnung sind der Balkon und die Loggia, welche einen perfekten Platz bilden, um die Sonne und den fantastischen Ausblick auf die umliegende Bergwelt zu genießen.

Ein Kfz- Frestellplatz ist der Wohnung zugehörig.

Diese Immobilie muss als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Wir verweisen auf die Funktion als Doppelmakler und auf das "Wirtschaftliche Naheverhältnis."



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1996
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme, Fernwärme: Fernwärme, Ofen: Holz
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	10.04.2014
Gültig bis	09.04.2024
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	67,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,17
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	2

### MERKMALE

Zustand	Gut	Räume und Flächen	Wintergarten
---------	-----	-------------------	--------------



Gebiet

Wohngebiet

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	379.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	138,12 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	98,75 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	64,14 € inkl. USt.
Heizkosten	46,03 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	47,03 € inkl. 10% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	394,07 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	379.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	28.036,57 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022



## LAGE UND UMGEBUNG

Diese Immobilie befindet sich in einer außergewöhnlich schönen und auch ruhigen Lage in Bruck an der Glocknerstraße.

Bruck liegt am Rande des Nationalpark der Hohe Tauern im Land Salzburg zwischen der Bezirkshauptstadt Zell am See und dem Ort Kaprun.

Eine gute Infrastruktur ist gegeben. Schulen, Ärzte, Supermarkt und vieles mehr befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 500m: Alterserweiterte Kinderbetreuung im Kindergarten Bruck-Sonnenschein

### Gaststätten

< 500m: Zacherlbrau

< 500m: Cafe Restaurant Taj Mahal

### Kultur & Freizeit

< 500m: Sportzentrum Bruck

< 500m: Sport Camp Woferlgut

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Polizeiinspektion Bruck an der Großglocknerstraße

### Einkauf

< 500m: Kleintierzentrum Bruck



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

