



#0003002350

## 5 Wohneinheiten: Wohnhaus mit Charme

5324 Faistenau



Purchase price: 950.000,00 €

Living Area: 220,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 10

### YOUR CUSTODIAN



Jana Karl, BA

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Salzburg

jana.karl@immorraiffeisen.at

+43 664 4100752

+43 662 8886-14221





## DESCRIPTION

Dank der ruhigen Lage in Faistenau und der Aufteilung in fünf schöne Wohneinheiten bietet dieses Haus eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Egal ob Ferienimmobilie, Anlage oder zur Eigennutzung als Haupt- oder Nebenwohnsitz: dieses Haus macht alles möglich!

Erbaut in den 1980er Jahren verspricht dieses Haus gemütlichen Wohnkomfort auf ca. 220 Quadratmetern Wohnfläche. Es ist in fünf Wohneinheiten aufgeteilt:

Im Erdgeschoss befindet sich die 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse und offener Wohnküche. Im Obergeschoss gibt es zwei gespiegelte 2-Zimmer-Wohnungen mit großen Balkonen und schönem Ausblick. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere gespiegelte 2-Zimmer-Wohnungen, die dank der Dachschrägen besonders gemütlich wirken. Auch sie haben jeweils einen großen Balkon, auf dem man die Aussicht genießen kann.

Derzeit werden drei der fünf Wohnungen als eigengenutzte Ferienwohnungen genutzt. Die zwei Wohnungen im Dachgeschoss sind bis 2025 befristet vermietet.

Im Erdgeschoss des Hauses gibt es eine Waschküche, einen Heizraum, sowie ein paar Kellerabteile. Dem Haus angeschlossen befinden sich zwei Einzelgaragen, und daneben bietet ein gepflasterter Freiabstellplatz genügend Platz für 3-4 Autos.

Der uns aktuell vorliegende Energieausweis ist veraltet, da die Heizung inzwischen von Öl auf Nahwärme umgestellt wurde. Ein neuer Energieausweis ist bereits in Arbeit.

Das Grundstück ist nicht vermessen und nicht im Grenzkataster erfasst.

Wir verweisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler.




## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Apartment House, Investment Apartment Building, Apartment Dwelling, Other Asset Property, Holiday House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	ca. 1983
Heating	Central Heating: District Heating, Underfloor Heating: District Heating, Ofen: Wood
Car Spaces	3 x Open, 2 x Garage

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	02.05.2022
Valid until	01.05.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	144,00
HWB Class	



fGEE Value 1,77

fGEE Class  D

**SEGMENTATION**

Total Rooms 10

Floors 3

Bathrooms 5

Bedrooms 5

Terraces 1

Balconies 4

Residential Units 5

**FEATURES**

Cellar	No cellar	Additional rooms and areas	Storeroom, Drying Room
Location	South-West	View	Mountain View
Area	Dwelling Area	Special configuration	Roller Shutter, Chimney
Sanitation	Bathroom Window	Kitchen	Kitchenette, Open Kitchen

**AREAS**

Living Area ca. 220 sqm

Usage Area ca. 65 sqm

Total Area ca. 285 sqm

Base Area ca. 766 sqm

Balcony Area ca. 47 sqm

Terrace Area ca. 21 sqm





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	950.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	950.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

### ADDITIONAL COSTS

Gemeindeabgaben	139,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------

(Grundsteuer, Restmüll 120l,

Kanal) (Monthly)



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Das idyllische Dorf Faistenau gehört zur Fuschlseeregion, die mit sechs weiteren Gemeinden das Eingangstor zum Salzburger Salzkammergut bildet. Es bietet seinen Einwohnern und Gästen das ganze Jahr über attraktive Erholungsmöglichkeiten, sportliche Aktivitäten und Erlebnisse für die ganze Familie. Ob gemütliche Wanderungen zu den umliegenden Almen oder anspruchsvolle Gipfeltouren - hier ist alles möglich. Der Geheimtipp an heißen Sommertagen ist der nahe gelegene Hintersee, der mit seinem glasklaren Wasser für willkommene Erfrischung sorgt.

Der Bedarf des täglichen Lebens ist hier mit Restaurants, Ärzten und Supermärkten fußläufig oder mit dem Auto im Ort oder den benachbarten Dörfern gedeckt.

Die Stadt Salzburg mit all ihren Annehmlichkeiten und Angeboten ist ca. 30 Minuten entfernt.

## INFRASTRUCTURE

### Other

< 500m: Raiffeisenbank

### Education

< 500m: Kindergarten Faistenau

< 500m: Volksschule Faistenau

< 500m: Mittelschule Faistenau

### Gastronomy

< 1km: Gasthof Botenwirt

### Health

< 500m: Dr. Spalt Gerhard





GALLERY





## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundrissprofi\\_Erdgeschoss](#)

[Grundrissprofi\\_Obergeschoss](#)

[Grundrissprofi\\_Dachgeschoss](#)

[Video Mehrfamilienhaus Faistenau](#)

