



#0003002365

Zweitwohnsitz - Ferienwohnung im Zentrum nahe Skilift

5753 Saalbach



Kaufpreis: 569.000,00 €

Wohnfläche: 76,00 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



Florian Steiner

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

florian.steiner@immoraiffeisen.at

+43 6541 7166 517





BESCHREIBUNG

Diese geräumige Maisonette-Wohnung befindet sich in der Eingangsebene eines Mehrparteienhauses und ist somit bequem ebenerdig erreichbar.

Die komplett möblierte Wohnung besteht aus Vorraum, Wohnraum, Schlafnische mit 2 Schlafplätzen, Küche, Badezimmer und separatem WC. Über eine innenliegende Stiege gelangt man auf eine Galerie mit anschließendem Schlafzimmer. Die Wohnung bietet mit einer Wohnnutzfläche von ca. 76 m² ausreichend Platz und ein behagliches Wohngefühl.

Im Untergeschoss steht eine private Skibox zur Verfügung. Ein PKW-Abstellplatz im Eigentum befindet sich im Freien direkt vor dem Haus.

Die Wohnung darf gemäß Salzburger Raumordnungsgesetz als Zweitwohnsitz genutzt werden!

Die aktuelle monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beträgt 293,49 Euro, Stromkosten (Heizung, Warmwasser, etc.) zusätzlich individuell verbrauchsabhängig.

Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Ferienwohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1985
Heizung	Ofen: Elektro
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 76 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	03.07.2017
Gültig bis	02.07.2027
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	99,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,80
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2

MERKMALE

Lage	Nord	Gebiet	Stadtzentrum
Möblierung	Vollmöbliert	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche

**Raiffeisen
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung



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

Kaufpreis	569.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	218,90 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	71,29 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	3,30 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	-----------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	293,49 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	569.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	34.018,40 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	06.05.2024
----------------------------	------------

WEITERE KOSTEN

Besondere Nächtigungsabgabe/Zweitwohnsi (jährlich)	686,86 € inkl. USt.
--	---------------------

**Raiffeisen
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





LAGE UND UMGEBUNG

Diese Ferienwohnung befindet sich in einem Mehrparteienwohnhaus in Top Zentrumslage von Saalbach.

Mit nur wenigen Schritten erreichen Sie die ca. 100 m entfernte Talstation der Kohlmaisbahn, welche Ihnen einen bequemen Einstieg in den Skicircus Saalbach Hinterglemm Leogang Fieberbrunn mit 270 Pistenkilometern, Rodelbahnen, Snowparks und gemütlichen Skihütten ermöglicht. Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Im Sommer finden Sie auf zahlreichen Wanderwegen, Bikerouten und dem nahen Zeller See Erholung. Ob Sie Action oder Erholung suchen - Saalbach-Hinterglemm ist mit Sicherheit die richtige Adresse für Sie und bietet Wintervergnügen und Sommerspaß.

INFRASTRUKTUR

Tourismus

< 500m: Talstation Kohlmaisbahn

Gaststätten

< 500m: Bauer´s Schi-Alm

< 500m: Restaurant Saalbach 626 (Hotel Astrid)

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Gemeindeamt

Sonstiges

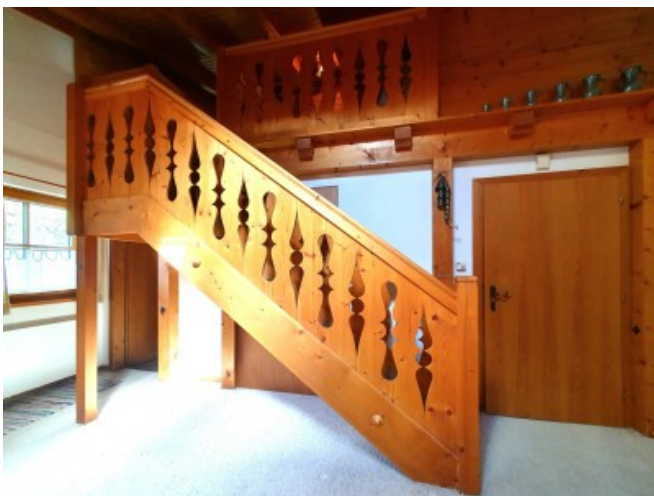
< 500m: Raiffeisenbank

Einkauf

< 500m: M-Preis Dorfplatz



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss 1. Ebene](#)

[Grundriss 2. Ebene](#)

