



#0003002375

## Grundstück in sonniger Lage

5531 Eben im Pongau



Kaufpreis: 299.000,00 €

Grundfläche: 980,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Manuel Höllbacher, BSc  
Konzessionierter Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
manuel.hoellbacher@immorraiffeisen.at  
+43 664 6271713





## BESCHREIBUNG

Wohnen im Grünen!

Das hier angebotene Grundstück befindet sich in einer kleinen und ruhigen Siedlung. Das Grundstück zeichnet sich durch eine guten Lage aus, was ein optimales Umfeld für Wohnträume bietet. Hier genießen Sie die Vorteile eines entspannten Lebensstils abseits des Trubels, mit hervorragender Anbindung an die örtliche Infrastruktur.

Die Hanglage bietet die Möglichkeit, terrassenförmige Bauweisen umzusetzen, was nicht nur architektonisch reizvoll, sondern auch praktisch ist, um die Aussicht und Sonnenlicht optimal zu nutzen. Zusätzlich lassen sich durch die zwei Zufahrten sowohl private als auch geschäftliche Bereiche separat gestalten.

### Bauliche Ausnutzbarkeit:

Dank der großzügigen Größe und der Hanglage ist das Grundstück ideal für verschiedenste Bauprojekte geeignet. Ob ein Einfamilienhaus, ein Doppelhaus oder eine andere Bebauung – die Gegebenheiten des Geländes ermöglichen eine vielfältige Nutzung.

### Bebauung:

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 980 m<sup>2</sup> Lt. Grundbuchsauszug. Das Grundstück befindet sich im Grenzkataster und wurde von numerischen Angaben (Koordinaten und Messzahlen) berechnet.

Lt. Gemeinde ist ein maximal zweigeschossiger Bau erlaubt + eventuellen Ausbau des Dachgeschosses (Kniestockregelung).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt max. 0,6 der Grundstücksfläche.

Es ist kein Flachdach erlaubt (außer bei eingeschossigen Nebenanlagen).

### Dienstbarkeiten:

Nordseitig am Rand des Grundstückes verläuft der Kanal, die Wasserleitung und eine Stromleitung. Die Bebauung wird dadurch aber nicht beeinträchtigt. (Siehe Leitungspläne der Salzburg AG und Pläne von der Gemeinde).

### Aufschließung:

Trinkwasser: Ortswasserleitung

Häusliche Abwasser: Ortskanal

Oberflächenwasser: Versickerung auf Eigengrund

Erschließung: Das Grundstück ist aufgeschlossen. Siehe Hierzu die Leitungspläne der Salzburg AG und die Pläne der Gemeinde. Lt. Gemeinde erfolgt die Aufschließung entweder direkt am Grundstück oder direkt bei der Straße. Dies wird im Zuge der Bauplatzerklärung geregelt.

### Fazit:

Dieses Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit, ein Zuhause in einer gut erschlossenen Lage zu errichten. Die Hanglage und die vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten bieten eine hervorragende Grundlage für eine kreative und flexible Bebauung. Nutzen Sie diese Chance, um



Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

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](http://raiffeisen-immobilien.at)



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Baugrundstück
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum

### FLÄCHEN

Grundfläche ca. 980 m<sup>2</sup>

### MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage	Lage	Süd-Westen
----------	---------------	------	------------

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

Kaufpreis	299.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	299.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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

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

**WEITERE KOSTEN**

Grundsteuer (jährlich)	40,00 € inkl. USt.
------------------------	--------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Grundstück befindet sich in einer kleinen Wohnsiedlung. Die schöne Umgebung bietet ein Höchstmaß an Lebensqualität, abseits des städtischen Trubels, jedoch mit guter Anbindung an wichtige Verkehrswege und öffentliche Verkehrsmittel.

### Verkehrsanbindung:

Autobahn: Die Auffahrt und Abfahrt zur Autobahn sind nur fünf Minuten entfernt, was schnelle Verbindungen in die umliegenden Regionen ermöglicht.

Öffentliche Verkehrsmittel: In nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar, bieten öffentliche Verkehrsmittel eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Eben im Pongau: Der charmante Ort Eben im Pongau ist lediglich fünf Autominuten entfernt und bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

Volksschule Eben

Kindergarten Eben Im Pongau

### Gesundheit

Apotheke am Dorfplatz

### Tourismus

Badensee

### Sonstiges

Raiffeisenbank Eben im Pongau



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

