



#00030010090010

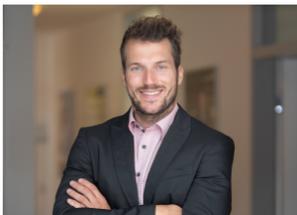
Provisionsfrei: Gemütliche 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse

5531 Eben im Pongau



Kaufpreis: 449.000,00 €
Wohnfläche: 82,00 m²
Zimmer: 4

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Wohnen im Dorfzentrum

Herzlich Willkommen in dieser wunderschönen 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem brandneuen, ökologisch konzipierten Gebäude. Die Wohnung bietet einen hohen Wohnkomfort und ist ideal für Familien oder Paare, die viel Platz benötigen.

Die Räume sind gemütlich und gleichzeitig geräumig gestaltet und bieten eine einladende Atmosphäre. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Wohnung und sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Der Wohnbereich ist ein idealer Ort, um sich zu entspannen und sich mit Familie und Freunden zu unterhalten.

Der Parkettboden verleiht der Wohnung eine warme Note, während die große Terrasse mit ca. 126 m² im Freien ein zusätzliches Highlight bietet und ein perfekter Ort zum Entspannen ist. Ein Lift bringt Sie mühelos von der Tiefgarage bis zur Wohnung und das geräumige Kellerabteil bietet Platz für Ihre persönlichen Gegenstände.

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums und bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Hier haben Sie alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Die Wohnung verbindet stilvolles Design mit modernen Annehmlichkeiten und bietet Ihnen ein hohes Maß an Wohnkomfort. Wir laden Sie herzlich ein, diese Wohnung zu besichtigen und sich von ihrer Schönheit zu überzeugen.

Dieses moderne Bauvorhaben wird in zentraler Lage in Eben im Pongau realisiert. Das Projekt besteht aus 9 hochwertigen Wohnungen. Davon sind 3 Wohnungen im Erdgeschoss, 3 im 1. Obergeschoss und 3 im 2. Obergeschoss.

Diese gemütliche 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Neubauprojektes.
Wohnungsgröße: ca. 82 m²

Weitere verfügbare Einheiten:

Top 6 1. Obergeschoss ca. 82 m² Preis: 433.000,00 €

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Maklerprovision: provisionsfrei

Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandtschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif.



Der guten Ordnung halber verweisen wir auf unsere Doppelmaklertätigkeit und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Eigentümer.

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](https://www.raiffeisen-immobilien.at)



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz (optional), Carport (optional)

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 82 m ²
Gesamtfläche	ca. 82 m ²
Kellerfläche	5,00 m ²
Terrassenfläche	ca. 126 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	23.06.2021
Gültig bis	22.06.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	31,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,57
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Balkone	2

MERKMALE

Gebiet	Ortslage, Wohngebiet	Räume und Flächen	Abstellraum, Fahrradraum
Zustand	Erstbezug	Alterskategorie	Neubau



Maklerservice & Bewertung

Erschließung

Ortsüblicherschlossen

Anschlüsse

TV / Fernsehanschluss

Fußboden

Parkett, Fliese

Bauart

Neubaustandard

Keller

Vollunterkellert,
Kellerabteil



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

Kaufpreis	449.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	264,00 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	54,00 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	10,00 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	58,00 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	28,00 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	414,00 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	449.000,00 €
Kaufprovision	Provisionsfrei

NEBENKOSTEN

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



LAGE UND UMGEBUNG

Die Gemeinde Eben im Pongau ist ein aufstrebender Ort für alle Sport- und Naturbegeisterte. Neben einer hervorragenden Infrastruktur mit guter Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Volksschule besticht der idyllische Ort mit einem großen Angebot an Sport- und Freizeitangeboten im Sommer wie Winter.

Diese moderne Wohnanlage befindet sich in zentrumsnaher Lage in Eben im Pongau. Geschäfte, Schulen usw. sind in ein paar Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anschlussstelle zur Autobahn liegt ca. 1 km entfernt. Die umliegenden Ortschaften wie Flachau, Altenmarkt und Radstadt können in wenigen Minuten erreicht werden.

INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 500m: Sport 2000

Bildung

< 500m: Volksschule

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Eben im Pongau Dorfplatz

Gesundheit

< 500m: Apotheke am Dorfplatz

< 500m: Dr. Kerstin Viertbauer



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Top 3](#)

