



#00030010090010

## Provisionsfrei: Gemütliche 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse

5531 Eben im Pongau

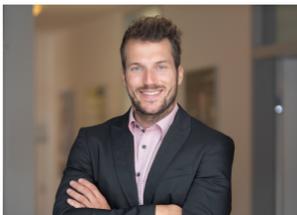


Purchase price: 449.000,00 €

Living Area: 82,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

Weitere verfügbare Einheiten:

Top 6 1. Obergeschoss ca. 82 m<sup>2</sup> Preis: 433.000,00 €

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Maklerprovision: provisionsfrei

Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: 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)



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Heating	District Heating: District Heating
Car Spaces	Open (optional), Carport (optional)

### AREAS

Living Area	ca. 82 sqm
Total Area	ca. 82 sqm
Cellar Area	5,00 sqm
Terrace Area	ca. 126 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	23.06.2021
Valid until	22.06.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	31,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,57
fGEE Class	 A+

## SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	3
Balconies	2

## FEATURES

Area	Urban Area, Dwelling Area	Additional rooms and areas	Storeroom, Bike Room
Condition	First Use	Age	New Building



**Maklerservice & Bewertung**

Exploitation	Common developed	Connections	TV
Floor	Parquet, Flagstone	Construction	New construction standard
Cellar	Full Cellar, Basement Storage Room		





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	449.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	264,00 € incl. 10% VAT
Repair Costs	54,00 € incl. VAT
Running costs parking space	10,00 € incl. 20% VAT
Heating Costs	58,00 € incl. 20% VAT
Warmwater	28,00 € incl. 10% VAT

### TOTAL

Total Running Costs	414,00 € incl. VAT
Total buy price	449.000,00 €
Commission Buy	Without commission

### SIDECOSTS

Costs for contract	Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandchaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif.
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Shopping

< 500m: Sport 2000

### Education

< 500m: Volksschule

### Public Institution

< 500m: Eben im Pongau Dorfplatz

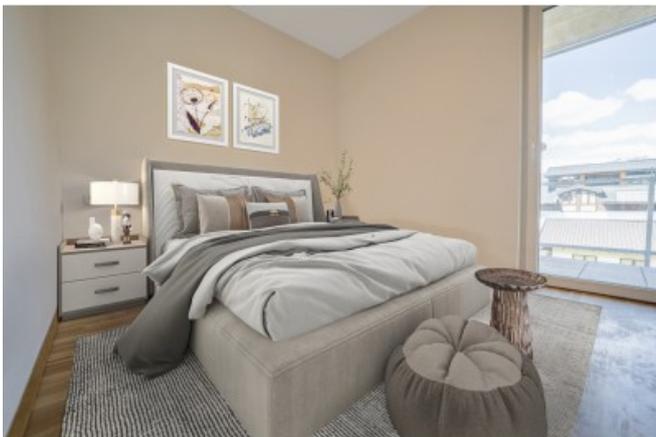
### Health

< 500m: Apotheke am Dorfplatz

< 500m: Dr. Kerstin Viertbauer



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Top 3](#)

