

#0003002399

Charmantes Chalet in den Bergen

5524 Annaberg im Lammertal



Kaufpreis: 299.000,00 €

Nutzfläche: 88,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Manuel Höllbacher, BSc

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

manuel.hoellbacher@immoraiiffeisen.at

+43 664 6271713





BESCHREIBUNG

Charmantes Chalet in den Bergen zur touristischen Vermietung!

Inmitten der atemberaubenden Alpenlandschaft von Annaberg im Lammertal befindet sich dieses charmante Chalet, das durch seine massive Holzbauweise besticht. Mit einer gesamten Wohnnutzfläche von ca. 88 m² bietet dieses Haus eine gemütliche und einladende Atmosphäre, ideal für Erholungssuchende und Naturliebhaber.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Obergeschoss:

Drei Schlafzimmer: Geräumig und mit viel Tageslicht, bieten die Schlafzimmer einen ruhigen Rückzugsort nach einem aktiven Tag in den Bergen.

Ein zweckmäßiges Bad: Funktional ausgestattet und leicht zugänglich für alle Schlafzimmer.

Erdgeschoss:

Küche mit Wohnbereich: Offener Grundriss, der eine gemütliche Atmosphäre schafft, perfekt für gesellige Abende. Die Küche ist gut ausgestattet und der Wohnbereich verfügt über einen kleinen Gasofen, der an kalten Tagen wohlige Wärme spendet.

Zweites Bad: Praktisch gelegen im Erdgeschoss, komplett ausgestattet.

Terrasse: Die Terrasse wurde neu gemacht und bietet einen herrlichen Blick auf die umliegenden Berge. Ein idealer Platz zum Entspannen und die frische Bergluft zu genießen.

Besonderheiten:

Massive Holzbauweise: Sorgt für eine natürliche und warme Atmosphäre.

Nahe dem Lift: Nur wenige Gehminuten vom nächsten Lift entfernt, ideal für Wintersportler und Wanderer.

Reparaturarbeiten: Die Terrasse wurde erneuert, was dem Chalet zusätzlichen Komfort und Wert verleiht.

Lage:

Annaberg im Lammertal ist ein idyllisches Dorf in den österreichischen Alpen, bekannt für seine malerische Landschaft und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Skifahren im Winter oder Wandern im Sommer, diese Region bietet zu jeder Jahreszeit vielfältige Aktivitäten. Das Chalet liegt in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage, die eine schnelle Anbindung an den Lift und andere Annehmlichkeiten des Ortes ermöglicht.

Die Ferienanlage besteht aus ca. 80 Ferienhäusern, die von einem Betreiber verwaltet und vermietet werden.

Das Haus wurde ca. im Jahr 2008 errichtet.

Das Haus beinhaltet einen Außenstellplatz lt. Grundbuch, für weitere Autos befindet sich direkt am Anfang der Feriendorfanlage ein großer Parkplatz.

KEINE ZWEITWOHNSITZGEBIET



Ein FI-Schutzschalter ist vorhanden.

Die gesamte Liegenschaft beträgt lt. Grundbuch ca. 461 m²

Betriebskosten/ Monat:

ca. 618,00 € Brutto lt. Abrechnungsbeispiel Winter 22/23 und Sommer 23.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Kosten um Richtwerte handelt und diese abhängig vom Verbrauch sowie der Preisentwicklung sind. Die Kosten für die Heizung werden separat abgerechnet und separat abgezogen.

Managementgebühr lt. Abrechnungsbeispiel Winter 22/23 und Sommer 23 beträgt:

ca. € 7430,00 Brutto/Jahr.

Einnahmen abzüglich der oben angeführten Positionen: ca. Netto € 24.770,00 in der Saison 2022/2023, siehe Abrechnung.

Aufschließung:

Heizung: Gasheizung

Abgabesystem: Heizkörper

Wasserversorgung: ortsüblicher Anschluss

Strom: Salzburg AG

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



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Ferienhaus, Anlageimmobilie, Hütte / Schutzhaus, Haus: Sonstiges, Einfamilienhaus
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2008
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 88 m ²
Gesamtfläche	ca. 88 m ²
Grundfläche	ca. 461 m ²
Balkonfläche	ca. 4 m ²
Terrassenfläche	ca. 12 m ²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

Gültig bis	01.01.0999
------------	------------

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

MERKMALE

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Zustand	Gut
Erschließung	Ortsüblicher Schloss	Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss
Bauart	Holzbauweise	Möblierung	Vollmöbliert



Sanitäreinrichtungen

Duschkabine





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

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

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	618,00 € inkl. 20% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	618,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

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

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

NEBENKOSTEN

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

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Nettoertrag pro Jahr	11.000,00 €
----------------------	-------------

WEITERE KOSTEN

Managementgebühr 25% der Nettomiete 2023 (jährlich)	7.430,00 € inkl. 20% USt.
--	---------------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Dieses Ferienchalet befindet sich inmitten der idyllischen Gegend im salzburgerischen Annaberg im Lammertal. Umgeben von der wunderschönen Natur mit Blick auf den massiven Gosaukamm, liegt das Häuschen fußwegweit von der Piste entfernt. Die ruhige Lage des Feriendorfes bietet für jedermann einen vollen Erholungsfaktor.

Direkt vor Ort befindet sich das Skigebiet "Dachsteinwest". Mit seinen 51 Pistenkilometern fällt das Skigebiet unter den beliebtesten Familienskiregionen im Land.

Auch mit dem Auto ist das Chalet gut erreichbar. Über die Autobahn Abfahrt Hütttau oder Autobahnabfahrt Golling ist Annaberg in ca. 20 Minuten erreichbar.

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 500m: Postwirt Annaberg

< 500m: Holzer Hutt'n

Verkehrsanbindung

< 500m: Steuer

Kultur & Freizeit

< 500m: Salzburger Dolomitenhof

< 500m: Skischule Freeride Alpin

GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

