



#0003002399

## Charmantes Chalet in den Bergen

5524 Annaberg im Lammertal



Purchase price: 299.000,00 €

Usage Area: 88,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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

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



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Holiday House, Other Asset Property, Hut, House: Other, Detached House
Usage Type	Commercial
Sales Type	Buy
Asset	Yes
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2008
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Open

### AREAS

Usage Area	ca. 88 sqm
Total Area	ca. 88 sqm
Base Area	ca. 461 sqm
Balcony Area	ca. 4 sqm
Terrace Area	ca. 12 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

Valid until 01.01.0999

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	2
Toilets	1
Bedrooms	3
Terraces	1
Balconies	1

### FEATURES

View	Mountain View	Condition	Good condition
Exploitation	Common developed	Connections	TV
Construction	Wooden Construction	Furnished	Fully furnished
Sanitation	Show		

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	299.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

**RUNNING COSTS**

Running costs	618,00 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

**TOTAL**

Total Running Costs	618,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	299.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
----------------	--------------------------------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandchaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif zzgl. Barauslagen.
--------------------	--

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

**FINANCIAL INFORMATION**

Income Value	11.000,00 €
--------------	-------------

**ADDITIONAL COSTS**

Managementgebühr 25% der Nettomiete 2023 (Annually)	7.430,00 € incl. 20% VAT
--	--------------------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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 Hüttau oder Autobahnabfahrt Golling ist Annaberg in ca. 20 Minuten erreichbar.

## INFRASTRUCTURE

### Gastronomy

< 500m: Postwirt Annaberg

< 500m: Holzer Hutt'n

### Transport

< 500m: Steuer

### Recreation

< 500m: Salzburger Dolomitenhof

< 500m: Skischule Freeride Alpin



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

