



#0003002423

## Zweitwohnsitz: Zwei kombinierbare Appartements

5321 Koppl



Kaufpreis: 1.205.000,00 €

Wohnfläche: 124,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Jana Karl, BA  
Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
jana.karl@immorraiffeisen.at  
+43 662 8886-14221





## BESCHREIBUNG

Zweitwohnsitz möglich!

Die zwei kombinierbaren Wohnungen befinden sich in einem 2017 fertiggestellten Holzriegel-Anbau eines traditionellen Bauernhauses und bieten ein sehr angenehmes Raumklima. Sie zeichnen sich durch ein absolut stimmiges Wohnkonzept und eine gute Anbindung zu Infrastruktureinrichtungen aus.

Die beiden Appartements, mit einem fast identischen Raumschnitt, liegen im ersten Obergeschoss und sind über ein Stiegenhaus erreichbar. Durch kleine Umbaumaßnahmen könnten die zwei Wohnungen zu einem großen Refugium umfunktioniert werden.

### Appartement 1:

Vom Eingangsbereich mit Garderobe führen drei Stufen in den offenen Wohnbereich mit Küchenzeile, Essbereich und Wohnzimmer. Die Wohnung ist vollmöbliert und geschmackvoll dekoriert. Das Badezimmer ist modern und verfügt über ein Fenster, einen Waschmaschinenanschluss und eine Badewanne. Das größere der beiden Schlafzimmer fungiert als Durchgangszimmer ins angrenzende kleine Schlafzimmer, das auch als Büro oder Ankleideraum genutzt werden kann. Dem Wohnzimmer vorgelagert befindet sich derzeit ein französischer Balkon, jedoch gibt es hier bereits einen bewilligten Einreichplan für den nachträglichen Anbau eines größeren Balkons.

### Appartement 2:

Über ein kleines Podest gelangt man vom Eingangsbereich in den großen Wohn-Essbereich mit offener Küche. Von hier aus geht es weiter auf die südliche Loggia, die aufgrund der hohen Einfriedung viel Privatsphäre bietet. Unterhalb des Daches verläuft ein kleiner Dachboden, der sich um die Loggia herum erstreckt. Vom Wohnbereich aus gelangt man weiters in das moderne Badezimmer mit Fenster und Badewanne. Die Schlafzimmer sind ebenfalls vom Wohnbereich erschlossen - das kleinere der beiden Schlafzimmer ist über das größere erreichbar und kann auch als begehbarer Kleiderschrank oder Homeoffice genutzt werden.

Jede Wohnung verfügt über einen separaten Abstellraum und einen Freiabstellplatz. Optional könnten weitere Parkplätze angemietet werden.

Beide Wohnungen sind geschmackvoll eingerichtet und vollmöbliert. Sie werden derzeit touristisch vermietet, sind gut ausgelastet und sorgen somit für eine sehr attraktive Rendite. Aufgrund der guten Lage und der bereits etablierten Geschäftsbeziehungen mit diversen lokalen Unternehmen und auch Urlaubs-Stammgästen stellt diese Immobilie ein vielseitiges



Anlageobjekt dar.

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



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 2017
Heizung	Etagenheizung: Elektro
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 17 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	14.12.2018
Gültig bis	13.12.2028
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	65,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,31
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	2
Schlafzimmer	4

### MERKMALE

Zustand	Gut	Bauart	Holzbauweise
Möblierung	Vollmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Wohnküche, Küche/Einbauküche

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

Kaufpreis	1.205.000,00 €
-----------	----------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	600,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	1.205.000,00 €
-----------------	----------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Die malerische Gemeinde Koppl bietet etwa 10 km von der Landeshauptstadt entfernt eine ruhige ländliche Atmosphäre in Kombination mit der Nähe zu den Annehmlichkeiten in der Stadt. Aufgrund der ebenfalls nahe gelegenen Autobahn sind auch weiter entfernte Ziele bequem erreichbar. Ein Bus fährt in regelmäßigen Abständen in die benachbarten Gemeinden und in die Stadt.

Die Wohnung liegt in einer kleinen Siedlung etwas abseits vom Ortskern umgeben von Feldern und Wäldern. Im Sommer kann man die hier angrenzenden Rad- und Wanderwege genießen, und im Winter sind die Langlauf-Loipen nicht weit entfernt. Das ganze Jahr über genießt man hier ein großes Angebot an Outdoor-Freizeitaktivitäten am Fuschlsee, in den Bergen oder den Wäldern.

In den umliegenden Gemeinden sowie in der Festspielstadt Salzburg gibt es weiters eine Vielzahl an kulturellen Angeboten. Ruhe, gute Anbindung und viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung machen diese Wohnung zu einem perfekten Domizil.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

Raiffeisen BANK

### Bildung

< 1 km: Alterserweiterte Kinderbetreuung Ebenau

Volksschule

### Gaststätten

Der Dorfwirt

### Einkauf

Bäckerei Schöndorfer





GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top 2 und Top 3](#)

