



#0003002415

Traditionelles Chalet zur touristischen Nutzung

5524 Annaberg im Lammertal



Kaufpreis: 279.000,00 €

Nutzfläche: 78,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Traditionelles Chalet in traumhafter Berglage.

Diese Liegenschaft befindet sich auf einer Anhöhe am Fuße der beeindruckenden Berglandschaft in einer der beliebtesten Lagen in Annaberg im Lammertal.

Das im Jahr 2008 errichtete Chalet überzeugt durch seine massive Holzbauweise, die nicht nur für ein wohliges Wohnklima sorgt, sondern auch den traditionellen alpinen Charme verkörpert. Aufgeteilt ist das Haus in Erdgeschoss und Obergeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein offener Wohnbereich, ausgestattet mit einem Ofen und dem Zugang zur großzügigen Terrasse, die voll ausgestattete Küche, sowie ein Badezimmer mit WC/Dusche und ein kleines Schlafzimmer.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer und ein Bad mit WC und Badewanne. Der Balkon ist über beide Schlafzimmer begehbar.

Chaletdorf:

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

Lt. Grundbuch ist ein Außenstellplatz in der Liegenschaft mit enthalten. Weitere Parkplätze befinden sich am Anfang der Feriendorfanlage.

Im Hauptgebäude befindet sich ein Indoor-Pool und eine Sauna, die von jedem Haus genutzt werden können.

KEIN ZWEITWOHNSITZ MÖGLICH

Ein FI-Schutzschalter ist vorhanden

Größe:

Die Nutzfläche des Chalets lt. Pläne ist ca. 78 m²

Die Grundstücksgröße der Liegenschaft beträgt ca. 296 m²

und der Parkplatz beträgt ca. 14 m².

Betriebskosten und Managementkosten:

Betriebskosten ca. 512,00 €/Monat Brutto lt. Abrechnungsbeispiel Sommer 23 und Winter 23/24.

Die Abrechnung beinhaltet alle Kosten die pro Jahr anfallen. Siehe hierzu die Abrechnungsbeispiele.

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. Lt. Eigentümer waren die Heizungskosten bei ca. € 1.600,00/Jahr

Managementgebühr lt. Abrechnungsbeispiel Sommer 23 und Winter 23/24 beträgt ca. € 6140,00 Brutto/Jahr.

Einnahmen abzüglich der oben angeführten Positionen: ca. Brutto € 23.550,00 in der Saison von 01.05.23-30.04.24.



Aufschließung:

Heizung: Gasheizung und Elektro

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. 78 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 78 m ² |
| Grundfläche | ca. 296 m ² |
| Balkonfläche | ca. 3 m ² |
| Terrassenfläche | ca. 24 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

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

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 4 |
| Bäder | 2 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Terrassen | 1 |
| Balkone | 1 |

MERKMALE

| | | | |
|----------------------|-----------------------------|------------|-----------------------|
| Ausblick | Ausblick in Bergrichtung | Zustand | Gut |
| Erschließung | Ortsüblicherschlossen | Anschlüsse | TV / Fernsehanschluss |
| Bauart | Holzbauweise | Möblierung | Vollmöbliert |
| Sanitäreinrichtungen | Duschkabine | | |



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

| | |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 279.000,00 € inkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

LAUFENDE KOSTEN

| | |
|----------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 512,00 € inkl. 10% USt. |
|----------------|-------------------------|

GESAMTKOSTEN

| | |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 512,00 € inkl. USt. |
|-------------------|---------------------|

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 279.000,00 € 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 | 9.330,00 € |
|----------------------|------------|

WEITERE KOSTEN

| | |
|--|---------------------------|
| Managementgebühr 25% der Nettomiete 2023 (jährlich) | 5.880,00 € 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 Hüttau 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

Einkauf

Martini-Sportswear Sportbekleidungserzeugung



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan EG](#)

[Grundrissplan OG](#)

