



#0003002441

## Zweitwohnsitz - 2-Zimmer-Ferienwohnung

5753 Saalbach



Kaufpreis: 399.000,00 €

Wohnfläche: 40,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Florian Steiner  
Konzessionierter Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
florian.steiner@immoraiffeisen.at  
+43 6541 7166 517





## BESCHREIBUNG

Die gemütliche und perfekt ausgestattete Ferienwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses.

Die komplett möblierte Wohnung besteht aus Vorraum, Badezimmer/WC, Küche, Wohnraum und Schlafzimmer. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 40 m<sup>2</sup> zuzüglich ca. 9 m<sup>2</sup> Loggia.

Der Wohnung ist ein Abstellabteil im Dachgeschoss zugeordnet. Alle Geschoße sind bequem mittels Personenaufzug erreichbar.

Direkt vor dem Haus befinden sich allgemeine KFZ-Abstellplätze im Freien. Im Untergeschoss des Appartementhauses stehen allen Eigentümern ein Waschkeller mit Waschmaschine und Wäschetrockner sowie ein Skikeller zur Verfügung. Über den Skikeller besteht auch direkt ein Außenzugang.

Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Ferienwohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1972
Heizung	Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 9 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	05.02.2020
Gültig bis	04.02.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	72,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,25
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Loggien	1

### MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet, Ortslage	Räume und Flächen	Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift	Zustand	Gut
Möblierung	Vollmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Badewanne
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		





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

Kaufpreis	399.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	147,43 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	62,17 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	59,23 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	268,84 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	399.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	lt. Rechtsanwalts- bzw. Notarkostentarif
--------------------	---

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

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

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	66.293,82 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023
----------------------------	------------

**WEITERE KOSTEN**

Besondere Nächtigungsabgabe/Zweitwohsitz: (jährlich)	686,86 € inkl. USt.
--	---------------------

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## LAGE UND UMGEBUNG

Diese Ferienwohnung befindet sich in einem Mehrparteienwohnhaus in zentrumsnaher Lage von Saalbach und liegt im ausgewiesenen Zweitwohnsitzgebiet!

Mit nur wenigen Schritten erreichen Sie die Bushaltestelle für den Skibus, welcher Sie bequem zu einer der Talstationen des Skicircus Saalbach Hinterglemm Leogang Fieberbrunn mit 270 Pistenkilometern, Rodelbahnen, Snowparks und gemütlichen Skihütten bringt. Ein Imbiss-Restaurant mit kleinem Lebensmittelverkauf befindet sich direkt neben dem Haus. Ein Supermarkt ist nur 5 Gehminuten entfernt und das Zentrum von Saalbach ist fußläufig in ca. 10 – 15 min. erreichbar.

Im Sommer finden Sie auf zahlreichen Wanderwegen, Bikerouten und dem nahen Zeller See Erholung. Ob Sie Action oder Erholung suchen - Saalbach-Hinterglemm ist mit Sicherheit die richtige Adresse für Sie und bietet Wintervergnügen und Sommerspaß.



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss schematisch](#)

