



#0003002350

## 5 Wohneinheiten: Wohnhaus mit Charme

5324 Faistenau



Kaufpreis: 950.000,00 €

Wohnfläche: 220,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 10

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Dank der ruhigen Lage in Faistenau und der Aufteilung in fünf schöne Wohneinheiten bietet dieses Haus eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Egal ob Ferienimmobilie, Anlage oder zur Eigennutzung als Haupt- oder Nebenwohnsitz: dieses Haus macht alles möglich!

Erbaut in den 1980er Jahren verspricht dieses Haus gemütlichen Wohnkomfort auf ca. 220 Quadratmetern Wohnfläche. Es ist in fünf Wohneinheiten aufgeteilt:

Im Erdgeschoss befindet sich die 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse und offener Wohnküche. Im Obergeschoss gibt es zwei gespiegelte 2-Zimmer-Wohnungen mit großen Balkonen und schönem Ausblick. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere gespiegelte 2-Zimmer-Wohnungen, die dank der Dachschrägen besonders gemütlich wirken. Auch sie haben jeweils einen großen Balkon, auf dem man die Aussicht genießen kann.

Derzeit werden drei der fünf Wohnungen als eigengenutzte Ferienwohnungen genutzt. Die zwei Wohnungen im Dachgeschoss sind bis 2025 befristet vermietet.

Im Erdgeschoss des Hauses gibt es eine Waschküche, einen Heizraum, sowie ein paar Kellerabteile. Dem Haus angeschlossen befinden sich zwei Einzelgaragen, und daneben bietet ein gepflasterter Freiabstellplatz genügend Platz für 3-4 Autos.

Der uns aktuell vorliegende Energieausweis ist veraltet, da die Heizung inzwischen von Öl auf Nahwärme umgestellt wurde. Ein neuer Energieausweis ist bereits in Arbeit.

Das Grundstück ist nicht vermessen und nicht im Grenzkataster erfasst.

Wir verweisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1983
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme, Fußbodenheizung: Fernwärme, Ofen: Holz
Stellplätze	3 x Freiplatz, 2 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 285 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 766 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 21 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	02.05.2022
Gültig bis	01.05.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	144,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,77
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	10
Etagen	3
Bäder	5
Schlafzimmer	5
Terrassen	1
Balkone	4
Wohneinheiten	5

**MERKMALE**

Keller	Nicht unterkellert	Räume und Flächen	Abstellraum, Wasch/Trockenraum
Lage	Süd-Westen	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Wohngebiet	Sonderausstattung	Rolladen, Offener Kamin
Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche

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

Kaufpreis	950.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	950.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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

**WEITERE KOSTEN**

Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Restmüll 120l, Kanal) (Monatlich)	139,00 € inkl. USt.
---	---------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Das idyllische Dorf Faistenau gehört zur Fuschlseeregion, die mit sechs weiteren Gemeinden das Eingangstor zum Salzburger Salzkammergut bildet. Es bietet seinen Einwohnern und Gästen das ganze Jahr über attraktive Erholungsmöglichkeiten, sportliche Aktivitäten und Erlebnisse für die ganze Familie. Ob gemütliche Wanderungen zu den umliegenden Almen oder anspruchsvolle Gipfeltouren - hier ist alles möglich. Der Geheimtipp an heißen Sommertagen ist der nahe gelegene Hintersee, der mit seinem glasklaren Wasser für willkommene Erfrischung sorgt. Der Bedarf des täglichen Lebens ist hier mit Restaurants, Ärzten und Supermärkten fußläufig oder mit dem Auto im Ort oder den benachbarten Dörfern gedeckt. Die Stadt Salzburg mit all ihren Annehmlichkeiten und Angeboten ist ca. 30 Minuten entfernt.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisenbank

### Bildung

< 500m: Kindergarten Faistenau

< 500m: Volksschule Faistenau

< 500m: Mittelschule Faistenau

### Gaststätten

< 1km: Gasthof Botenwirt

### Gesundheit

< 500m: Dr. Spalt Gerhard



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

[Grundriss Obergeschoss](#)

[Grundriss Dachgeschoss](#)

[Video Mehrfamilienhaus Faistenau](#)

