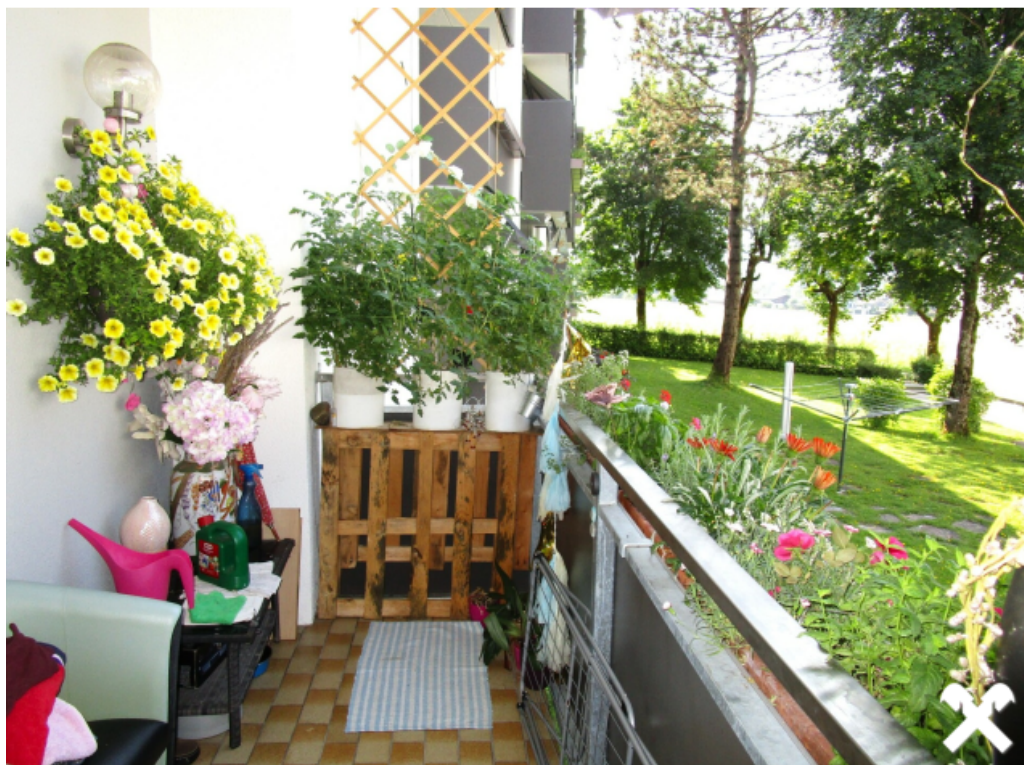




#0003002480

## Eigentumswohnung in ruhiger Ortsrandlage

5760 Saalfelden am Steinernen Meer



Kaufpreis: 189.000,00 €

Wohnfläche: 54,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Sandra Bräuer

Immobilienberaterin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

sandra.braeuer@immoraiffeisen.at

+43 664 3832290

+43 6582 7221876





## BESCHREIBUNG

Die ruhige Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss eines Mehrparteienhauses am Stadtrand von Saalfelden und ist die perfekte Singlewohnung. Auf dem nach Südwesten ausgerichteten Balkon genießt man laue Sommerabende.

Die Fassade und Balkone des Hauses wurden kürzlich saniert und erneuert.

Ein KFZ-Abstellplatz in unmittelbarer Nähe kann von der Gemeinde Saalfelden angemietet werden.

Nutzflächenaufstellung:

Wohnnutzfläche ca. 54 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 6,40 m<sup>2</sup>, zur Wohnung gehört ein großes Kellerabteil (ca. 8,70 m<sup>2</sup>)

Raumaufteilung: Vorraum, Küche (möbliert), Wohnraum, Schlafzimmer, Badezimmer/WC, Balkon

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1958-1963
Heizung	Zentralheizung: Elektro

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	25.10.2022
Gültig bis	24.10.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	93,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,77
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

### MERKMALE

Lage	Süd-Westen	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette	Zustand	Gut
Fußboden	Fliese, Linoleum	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Badewanne	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	189.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	122,35 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	89,79 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	25,00 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	237,14 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	189.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	91.483,37 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.05.2024



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Eigentumswohnung befindet sich im Ortsteil Bürgerau in ruhiger und sonniger Lage von Saalfelden.

Das Schwimmbad Obsmarkt und das Ortszentrum von Saalfelden erreicht man bequem zu Fuß, in wenigen Fahrminuten gelangen Sie zur Sommerrodelbahn, dem Golfplatz Urslautal oder auch zur Kletterhalle.

Die Wintersportregion Saalbach-Hinterglemm-Leogang-Fieberbrunn sowie Maria Alm bzw. die Skiregion Hochkönig mit vielen Skipisten, Wander- und Bikerstrecken und zahlreichen Almhütten sind in nur ca. 10 Fahrminuten zu erreichen. Das großzügige Angebot an Schulen, Kindergärten, Geschäften sowie einem Einkaufszentrum bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

- < 500m: Volksschule Saalfelden I
- < 500m: Kindergarten Markt

### Einkauf

- < 500m: Interspar EKZ Saalfelden

### Öffentliche Einrichtung

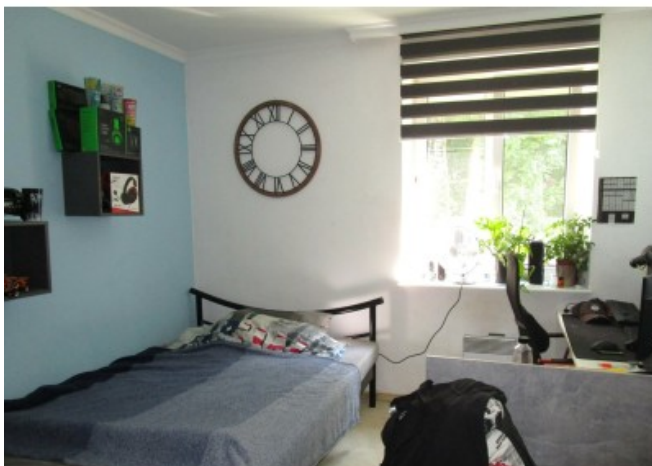
- < 500m: Saalfelden am Steinernen Meer Mittergasse

### Kultur & Freizeit

- < 500m: Kletterhalle Saalfelden



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

