



#0003002466

Großzügiges Zweifamilienhaus in Henndorf

5302 Henndorf am Wallersee



Kaufpreis: 980.000,00 €

Wohnfläche: 260,00 m²

Zimmer: 11

IHR BETREUER



Michaela Schleicher

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

michaela.schleicher@immorraiffeisen.at

+43 664 78016526





BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus in Henndorf am Wallersee Baujahr 1956, welches im Jahr 2006, 2016 und 2017 neu adaptiert und renoviert wurde und nun 2 sehr geräumige gepflegte Wohnungen aufweist.

Die GFZ am Grundstück ist mit 0,5 festgelegt und bietet eventuell Reserven für eine weitere Wohnraumnutzung.

Das Grundstück verfügt über eine Grundstücksfläche von 480m². Die im Erdgeschoß gelegene und mit eigenem Eingang versehene Wohnung weist ca. 105 m² aus und lädt zu lauschigen Abenden auf der südlich vorgelegenen Terrasse ein.

Die 5 Zimmer Wohnung hält zu den 2 Kinder- und 1 Elternschlafzimmer, 1 Wohnküche und 1 Wohnzimmer, 2 Badezimmer und 2 Toiletten, sowie einen Schrankraum bereit.

Die im Obergeschoß gelegene 6-Zimmer Wohnung mit ca. 116 m² Wohnnutzfläche, bietet eine geräumige Wohnküche für gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie. Das großzügig gestaltetes Wohnzimmer lädt zum chilligen Verweilen ein.

Das Gebäude wird mit einer zentralen Gasheizung versorgt

Wir weisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1956
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Freiplatz, 2 x Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 260 m ²
Grundfläche	ca. 480 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	07.10.2014
Gültig bis	06.10.2024
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	78,50
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,46
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	11
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	7
Terrassen	2
Balkone	1

MERKMALE



**Maklerservice & Bewertung**

Zustand	Gut	Erschließung	Vollerschlossen
Anschlüsse	SAT-Anschluss	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Unmöbliert	Keller	Nicht unterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster, Badewanne	Fußboden	Fliese, Laminat
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		

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

Kaufpreis	980.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	757,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Heizkosten	440,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	1.197,00 € inkl. USt.
-------------------	-----------------------

Gesamtkaufpreis	980.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Das Gebäude liegt in der schönen Ortsgemeinde Henndorf im Nordosten des Flachgaus und beheimatet 4.600 Einwohner. Der südöstlich vom Ufer des Wallerseees situierte Ort bietet eine wunderschöne idyllische Landschaft und ausgiebige Freizeitangebote.

Durch das gut ausgebaute und zentral erreichbare öffentliche Verkehrsnetz ist die Landes- und Kulturhauptstadt Salzburg im halbstunden Takt mit öffentliche Verkehrsmittel erreichbar.

Entfernungen:

Flughafen Salzburg ca. 25 km

Autobahnauffahrt A1 ca. 8 km

Stadtzentrum Salzburg ca. 20 km

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

- < 500m: Wallersee-Apotheke
- < 500m: DR. Daniela Reitsammer
- < 500m: Dr. Ulrike Fürnrath
- < 500m: Reitsamer Katharina
- < 500m: Doktor Elisabeth Wieland-Hanek

Kultur & Freizeit

- < 500m: Literaturhaus Henndorf
- < 500m: Hauptschule und Volksschule Henndorf am Wallersee

Gaststätten

- < 500m: Stelzhamer Stube

Bildung

- < 500m: Mittelschule Henndorf
- < 500m: Neue Mittelschule
- < 500m: Volksschule



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan EG Grafik möbliert](#)

[Plan OG Grafik möbliert](#)

