



#0003002223

Gemütliche Altbauwohnung mit Balkon

5710 Kaprun



Kaufpreis: 320.000,00 €

Wohnfläche: 91,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Isabel Thalhammer

Immobilienberaterin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

isabel.thalhammer@immoraiffeisen.at

+43 664 8351950





BESCHREIBUNG

Charmante Eigentumswohnung

Das ca. 1955 erbaute Mehrfamilienhaus mit 5 Parteien befindet sich in ruhiger Wohnlage am ruhigen Ortsrand in Kaprun. Die ca. 90 m² große Dachgeschoßwohnung ist wie folgt aufgeteilt: Küche, 2 Schlafzimmer, Bad, extra WC und einemlichtdurchflutendem Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon.

Ein Carport ist der Wohnung zugehörig.

Diese Immobilie muss als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Der guten Ordnung halber verweisen wir auf unsere Doppelmaklertätigkeit.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1955
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Carport

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	12.05.2022
Gültig bis	11.05.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	78,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,10
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2



Balkone

1

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 91 m²

Nutzfläche ca. 94 m²

Balkonfläche ca. 8 m²

MERKMALE

Ausblick

Ausblick in
Bergrichtung

Räume und Flächen

Dachboden, Gäste WC
/ Toilette, Abstellraum,
Wasch/Trockenraum

Keller

Kellerabteil

Alterskategorie

Altbau



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	320.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	459,24 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	198,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	657,24 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	320.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	11.110,39 €
-------------------------	-------------

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



LAGE UND UMGEBUNG

Diese Immobilie liegt nahe dem Zentrum, trotzdem aber in ruhiger Lage am Ortsrand von Kaprun. Das Zentrum mit Restaurants, Bars und Geschäften ist in ca.15 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Bushaltestelle ist direkt vor dem Haus und fährt ca. alle 10 bis 15 Minuten ins Ortszentrum.

Kaprun ist ein beliebter Tourismusort für Sommer und Winter. Den Winterliebhabern erwartet eine Fülle von Möglichkeiten- beispielsweise Langlaufen, Skifahren, Rodeln oder Winterwandern.

Im Sommer finden Sie zahlreiche Wander- und Spazierwege in der herrlichen Bergwelt. Auch für Freunde des Golfsports, lädt die Golfanlage Zell am See - Kaprun, 36 Loch Anlage herzlich ein.

Ruhe und Entspannung findet man im Tauern Spa World Kaprun, welches als absolute Bereicherung für die umliegende Orte gilt.

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: Kindergarten 2 d Gemeinde Kaprun

Verkehrsanbindung

< 500m: Sigmund Thun Klamm

Kultur & Freizeit

< 500m: Kaprun-Maiskogel

< 1km: Sigmund-Thun-Klamm

< 1km: Skicube Skischool Kaprun

Gaststätten

< 1km: Der Dorfstadl



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

