



#0003002145

## Einfamilienhaus

5721 Piesendorf



Kaufpreis: 1.395.000,00 €

Wohnfläche: 138,50 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Michael Unterberger

Immobilientreuhänder

Raiffeisen Immobilien Salzburg

michael.unterberger@immoraiffeisen.at

+43 664 4100814





## BESCHREIBUNG

In einer sehr sonnigen und zentralen Ausgangslage bietet diese Immobilie einen traumhaften Ausblick auf das Kitzsteinhorn.

Das Gebäude wurde mit hochwertigen Baustoffen in Massivbauweise errichtet. Der Dachstuhl ist in Form eines Kaltdaches ausgeführt und mit Betonziegeln gedeckt.

Das energetische Konzept besteht aus einer effizienten Außenwanddämmung, Gasheizung und Kunststofffenstern mit Zweifachverglasung.

Die beiden Obergeschosse sind durch das Stiegenhaus erschlossen und es ist daher eine Nutzung des Hauses für 2 Wohneinheiten möglich.

Eine beheizte Gartenlounge in Holzbauweise laden zum Entspannen ein!




## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN		FLÄCHEN	
Objektkategorie	Einfamilienhaus	Wohnfläche	138,50 m <sup>2</sup>
Nutzung	Wohnen	Nutzfläche	21,80 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Gesamtfläche	160,30 m <sup>2</sup>
Baujahr	2005	Grundfläche	500,00 m <sup>2</sup>
Heizung	Zentralheizung: Gas	Kellerfläche	7,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2 x Carport, 2 x	Balkonfläche	2,70 m <sup>2</sup>
	Freiplatz	Terrassenfläche	63,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	09.12.2013
Gültig bis	08.12.2023
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	78,30
HWB Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	3
Terrassen	3
Balkone	1

Das gesamte Gebäude verfügt über eine qualitativ hochwertige Ausstattung und



verbleibt die Einrichtung zum Großteil im Haus.

Ein Zusatzherd sorgt für angenehme Atmosphäre im Wohnbereich.

Die Kombination von Schlafzimmer mit integriertem Bad und Sauna ist ein Highlight dieser Liegenschaft.

Der Gesamtzustand der Liegenschaft ist aufgrund der laufenden Instandhaltung und Wartung als sehr gut zu beurteilen!

## MERKMALE

Lage	Süd	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Wohngebiet	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum
Sonderausstattung	Sauna	Zustand	Gut
Erschließung	Vollerschlossen	Anschlüsse	Kabelfernseh- Anschluss, Internetanschluss
Fußboden	Fliese, Parkett	Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Teilunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.395.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	330,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	330,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	1.395.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,8%
--------------------	------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen der Sportregion Kaprun - Zell am See in einer perfekten Wohnlage mit fabelhaftem Ausblick auf das Kitzsteinhorn und das Salztal.

Die Seilbahnen auf das Kitzsteinhorn in Kaprun sowie die Schmittenhöhe in Zell am See sind in 5 min. erreichbar. Ebenso liegt der Golfplatz und die Tauern SPA in unmittelbarer Nähe.

Bushaltestelle und Lokalbahn sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar!

Fürth-Kaprun ist der optimale Ausgangspunkt für eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten!

## AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Verkehrsanbindung

< 500m: Bushaltestelle

< 500m: Lokalbahn

#### Kultur & Freizeit

TauernSPA Kaprun

#### Gaststätten

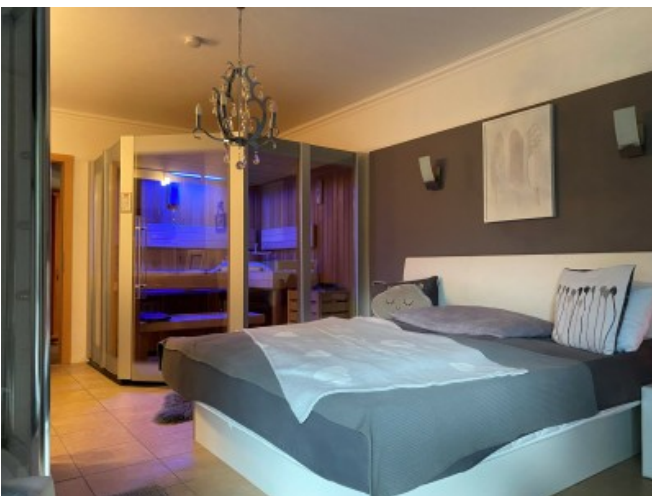
< 500m: Gasthof Matzen

#### Gesundheit

Arzt



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

[Kellergeschoss](#)

