



#0003002484

Extravagante Terrassenwohnung in Ruhelage

5081 Anif



Kaufpreis: 1.680.000,00 €

Wohnfläche: 162,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Sylvia Riesner

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

sylvia.riesner@immorraiffeisen.at

+43 664 8351959

+43 6246 72261





BESCHREIBUNG

Entdecken Sie diese außergewöhnliche Terrassenwohnung, die durch ihre exklusive Ausstattung und den unvergesslichen Bergblick besticht.

Diese stilvolle Wohnung bietet Ihnen ein luxuriöses Wohnambiente in einer ruhigen und idyllischen Umgebung.

Genießen Sie den Luxus und die Ruhe - Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Wir weisen auf unsere Funktion als Doppelmakler hin.





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 2008
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz, Carport

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	29.09.2021
Gültig bis	28.09.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	43,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,91
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3



Terrassen

2

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 162 m ²
Kellerfläche	ca. 13 m ²
Terrassenfläche	ca. 95 m ²
Gartenfläche	ca. 60 m ²

Die extravagante Premium Ausstattung hat folgendes zu bieten:

Neue Maßküche von Team 7 mit höhenverstellbarer Kochinsel, Mielegeräte, Weinkühlschrank mit 2 Klimazonen

Diverse Einbauschränke

Beleuchtungskonzept, Spots und Leuchtkörper im Innen u. Außenbereich

Neues Masterbad mit italienischer Ausstattung, Schminktisch etc.

Kamin

Deckenvertäfelung in Altholz

Neue elektrisch ausfahrbare Markisen, teils 3-teilig

Hochwertige Insektenschutzgitter

WPC Dielen im Außenbereich



Einbruchssichere Türbeschläge

MERKMALE

Lage	Nord-Westen	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Wohngebiet	Sonderausstattung	Offener Kamin, Fahrstuhl / Lift
Möblierung	Teilmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Wohnküche, Küche/Einbauküche		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.680.000,00 €
-----------	----------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	255,53 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	177,84 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	14,52 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	------------------------

Heizkosten	92,64 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

Warmwasser	104,50 € inkl. 10% USt.
------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	645,03 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	1.680.000,00 €
-----------------	----------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	
--------------------	--

Vertragserrichtung und Treuhandschaft n.

Vereinbarung im

Rahmen der

notariellen

Tarifordnung



Maklerservice & Bewertung

Gründerwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	54.488,00 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	03.06.2024
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

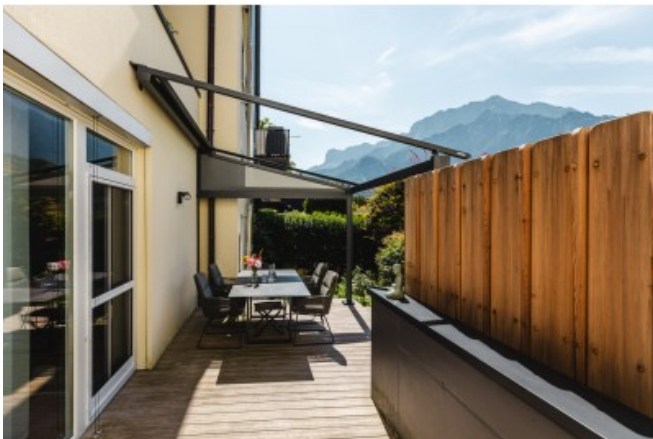
Die Wohnung befindet sich im malerischen Gemeindegebiet von Anif, im Ortsteil Niederalm. Dieser liegt am südlichen Stadtrand von Salzburg, eingebettet zwischen dem imposanten Untersberg und der idyllischen Königsseeache.

In absolut ruhiger Wohngegend bietet die Lage einen idealen Rückzugsort abseits von Trubel und Hektik. Umgeben von schöner Naturlandschaft, ist die Umgebung perfekt für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Erholung in der Natur.

Hier genießen Sie die Vorzüge des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der nahegelegenen Stadt Salzburg verzichten zu müssen.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

