



#0003002074

## Kernsanierte Eigentumswohnung in Schüttdorf

5700 Zell am See



Kaufpreis: 340.000,00 €

Wohnfläche: 60,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Isabel Thalhammer

Immobilienberaterin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

isabel.thalhammer@immoraiffeisen.at

+43 664 8351950





## BESCHREIBUNG

3-Zimmer-Eigentumswohnung im Herzen von Schüttdorf

Die ca. 60m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einer äußerst zentralen Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die alle Annehmlichkeiten direkt vor der Haustür bietet. Das Wohnhaus wurde ca. 1974 gebaut und ist in einem guten Zustand. Die 3-Zimmer-Wohnung wurde komplett kernsaniert und hochwertige Materialien wurden verbaut. Anzumerken ist, dass die Wohnung nur als Hauptwohnsitz genutzt werden kann.

Allgemeine Parkplätze stehen zur Verfügung.

Wir verweisen auf die Funktion als Doppelmakler und auf das "Wirtschaftliche Naheverhältnis."



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1974
Heizung	Zentralheizung: Pellets

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	07.08.2023
Gültig bis	06.08.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	288,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	2,19
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1



**MERKMALE**

Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage	Zustand	Erstbezug
Möblierung	Unmöbliert		





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	340.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	143,32 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	120,76 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	264,08 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	340.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	10.635,09 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	12.03.2024
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Diese Eigentumswohnung punktet mit ihrer perfekten Lage in Schüttdorf Zell am See. Die Immobilie befindet sich in einer äußerst zentralen Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die alle Annehmlichkeiten direkt vor der Haustür bietet.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie sämtliche Schulen, die Lokalbahn und die Bäckerei. Sie sind nur wenige Meter vom Zeller See sowie von der Talstation areitXpress/Schmitten Höhe entfernt.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

### Gaststätten

< 500m: Village Kitchen Restaurant & Lounge

### Kultur & Freizeit

< 500m: Schulzentrum Schüttdorf

< 500m: Minigolfanlage Zehentner

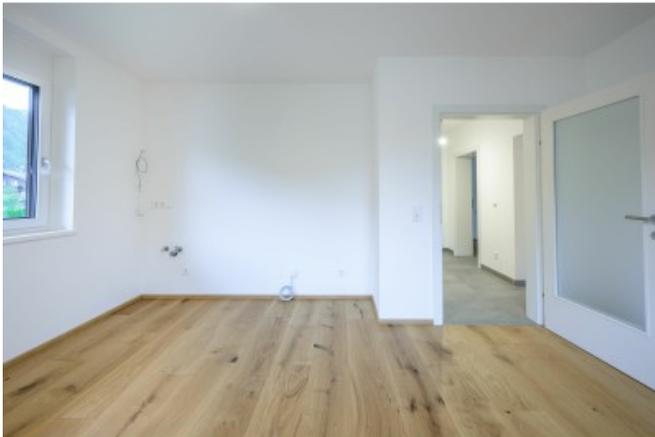
### Bildung

< 500m: Polytechnische Schule

< 500m: Alterserweiterte Kinderbetreuung im Kindergarten Zell am See-Schüttdorf



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

