



#0003002522

## Rarität 4-Zimmer Ferienwohnung mit Seeblick

5340 Sankt Gilgen



Kaufpreis: 495.000,00 €

Wohnfläche: 90,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Regina Schnopfhausen

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

regina.schnopfhausen@immoraiffeisen.at

+43 6227 2269 23





## BESCHREIBUNG

Große Ferienwohnung im Landhausstil - toller See- und Bergblick

Die mit Morgensonne verwöhnte Ferienwohnung bietet Ihnen einen wunderschönen, unverbaubaren Blick auf den Wolfgangsee und die umliegende Bergkulisse - der Sound of Music Blick ist garantiert. Am schönen Hang von St. Gilgen liegt diese Ferienwohnung im gewidmeten Zweitwohnsitzgebiet mit Ost/Westausrichtung in ruhiger Wohnlage.

4 Zimmer - 2 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer oder ein Büro je nach Bedarf

Modernes Wannenbad mit Fenster

Voll ausgestattete Vollholzküche

Vorraum

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

2 große Balkone

2 Kellerabteile

2 KFZ-Stellplätze im Eigentum

Parkettboden und Fliesen

Elektronachtspeicherheizung

Warmwasser über Durchlauferhitzer

Neues Dach gedeckt 2019

Fensterglas 3-fach neu 2021

FI-Schutzschalter im Stiegenhaus

Fahrradabstellraum allgemein im Keller vorhanden.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1980
Heizung	Ofen: Elektro

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 26 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	01.02.2020
Gültig bis	31.01.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	131,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,84
fGEE Klasse	 E

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Balkone	2



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	495.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	296,92 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	102,19 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	399,11 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	495.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft nach Vereinbarung im Rahmen der notariellen Tarifordnung zzgl. Barauslagen zzgl. 20 % UST.
--------------------	---

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

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



**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	19.761,58 €
Reparaturrücklage Stichtag	04.07.2024



## LAGE UND UMGEBUNG

St. Gilgen und die gesamte Wolfgangseeregion sowie das Salzkammergut ist im Sommer wie im Winter reizvoll. Viele Natur- und Kulturaktivitäten werden Sie erleben, allen voran der Wolfgangsee, welcher Ihnen immer wieder Lebensqualität pur vermittelt. Das gemäßigte Klima in der Region wird Sie begeistern. St. Gilgen bietet aber auch eine hervorragende Infrastruktur, Restaurants, Supermärkte, Bäcker und Ärzte etc. sind vorhanden. Eine gelebte Dorfstruktur mit Tradition und Kultur wird Sie bereichern. Schnell mal in die Festspielstadt Salzburg oder in die nahe gelegene Stadt Bad Ischl, zu Kaiserflair, Therme und Grand Café Zauner auf Salzburger Nockerl.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

