



#0003002530

## Zweifamilienwohnhaus

5722 Niedernsill



Kaufpreis: 825.000,00 €

Wohnfläche: 153,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Michael Unterberger

Immobilientreuhänder

Raiffeisen Immobilien Salzburg

michael.unterberger@immoraiffeisen.at

+43 664 4100814





## BESCHREIBUNG

Diese sehr gepflegte und sanierte Liegenschaft kann als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt werden. Über ein großzügiges Stiegenhaus gelangt man in den Keller, sowie die abgetrennten Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss.

### Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Flur, WC, helle Küche mit Vorratsraum, Wohnzimmer mit Kachelofen und Terrasse, Schlafzimmer und Bad

Im Obergeschoss befindet sich eine separate Wohneinheit mit Vorraum, Küche, einem großzügigen Wohnraum mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, und einem Bad mit WC.

Zusätzlich ist ein Gästezimmer mit Balkonzugang und Badezimmer mit Dusche und WC im Obergeschoss situiert!

Im Kellergeschoss befindet sich ein Vorraum, ein kleiner Abstellraum, Heiz- und Tankraum, Wirtschaftsraum und 2 weitere Lagerräume.

Die großzügige Garage bietet ebenso ausreichend Platz für Lagermöglichkeiten.





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1988
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Garage, 4 x Freiplatz

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	17.07.2023
Gültig bis	16.07.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	109,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,39
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	3



**Maklerservice & Bewertung**

Terrassen

1

Balkone

1

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	ca. 153 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 223 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 563 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>

Das Objekt wurde 2024 teils neu eingerichtet und wird es teilmöbliert übergeben.

**MERKMALE**

Lage	Süd-Westen	Gebiet	Wohngebiet
Zustand	Gut	Anschlüsse	Internetanschluss, TV / Fernsehanschluss
Fußboden	Fliese	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Wohnküche		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

---

Kaufpreis	825.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

---

### LAUFENDE KOSTEN

---

Betriebskosten	198,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Heizkosten	180,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

---

### GESAMTKOSTEN

---

Monatliche Kosten	378,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	825.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

---

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

---



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Wohnhaus liegt in zentraler Lage in der Gemeinde Niedernsill.

Ein toller Blick in den Oberpinzgau und die umliegenden Berge ist garantiert!

Kindergarten, Schule sowie öffentliche Verkehrsmittel und der idyllisch gelegene Naturbadensee sind fußläufig erreichbar!

## INFRASTRUKTUR

### Kultur & Freizeit

< 500m: Volksschule Niedernsill

< 500m: Freizeitzentrum Niedernsill

### Gaststätten

< 500m: Zur Pinzgauerin

< 500m: Die Libelle

### Tourismus

< 500m: Edelsteinpark Niedernsill

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

### Bildung

< 500m: Kindergarten Niedernsill

### Einkauf

< 1km: Lagerhaus Niedernsill



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[EG Plan](#)

[OG Plan](#)

[KG Plan](#)

[Schnitt](#)

