



#0003002527

Traumhafte Dachgeschoßwohnung

5202 Neumarkt am Wallersee



Kaufpreis: 648.000,00 €

Nutzfläche: 155,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Michaela Schleicher

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

michaela.schleicher@immoraiffeisen.at

+43 664 78016526





BESCHREIBUNG

In Synergie mit der Natur

Die traumhafte 4-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Studio/Atelier-Charakter bietet ein großzügiges Raumgefühl und eine lichtdurchflutete Atmosphäre.

Die als Loft konzipierte Wohnung mit einer beeindruckenden Fläche von 155 m² erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoß des schmucken Mehrparteienhaus mit nur 6 Wohneinheiten. Die helle Wohn-Oase begeistert durch eine perfekte Raumaufteilung.

Highlights

Vom Vorraum bzw. der großen Diele können Sie jeden Raum über moderne anthrazitfarbene Glastüren erreichen.

Der Wohn-/Koch-/Essbereich mit ca. 77,50 m² mit seiner einzigartigen Raumhöhe ist zusätzlich zur Fußbodenheizung mit einem eleganten Kaminofen für behagliche Stunden mit Familie/Freunden ausgestattet. Die trendige und zeitlose Küche mit Kochinsel und Natursteinplatte zieht jeden Koch / jede Köchin in den Bann, kulinarische Genüsse für die Liebsten zu zaubern.

Die Wohnung verfügt über 3 zusätzliche Räume welche als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder einfach nur als Rückzugsort verwendet werden können.

Das großzügige Badezimmer mit stylischen Fliesen ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt nach einem hektischen Tag zum Relaxen ein. Die Toilette ist vom Bad getrennt in einem separaten Raum.



Ein eigener Abstellraum bietet Platz für Stauraum und rundet das Angebot der Immobilie ab.

Balkonflächen: Genießen Sie in Ihrem neuen zu Hause mit 2 Balkonen (süd/westlich ausgerichtet) entweder Frühstück am Morgen oder die untergehende Sonne am Horizont und lassen Sie sich vom faszinierenden Teilblick auf den Wallersee und umliegende Hügellandschaft, täglich aufs Neue verzaubern.

Park- bzw. Abstellflächen: Dieses Angebot beinhaltet einen Tiefgaragenplatz, sowie einen KFZ-Außenstellplatz. Ein großzügiger Kellerraum (ca. 10 m²), sowie je ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnungsetage im Dachgeschoß und im Kellergeschoß geben weitere Gelegenheit die Dinge des Alltags zu verstauen.

Die Wohnung steht voraussichtlich ab Juni 2025 für Ihren Einzug bereit.

Der guten Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2008
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Pellets
Stellplätze	Freiplatz, Tiefgarage

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	21.01.2021
Gültig bis	20.01.2031
HWB-Wert (kWh/m ² /a)	38,40
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,71
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	3
Bäder	1



Toiletten	1	FLÄCHEN	
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 155 m ²
Balkone	2	Kellerfläche	ca. 10 m ²
Wohneinheiten	6	Balkonfläche	ca. 29 m ²



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	620.000,00 € inkl. USt.
Kaufpreis/m ²	4.193,55 € inkl. USt.
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	28.000,00 € inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	235,87 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	180,25 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	14,15 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	336,00 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	766,27 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	648.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN



Maklerservice & Bewertung

Stand Reparaturrücklage	21.931,09 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



LAGE UND UMGEBUNG

Das Objekt liegt am südlichen Rand der jungen Stadt Neumarkt am Wallersee.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen - Kindergarten, Volks- und Mittelschule-, sowie höher bildende Lehranstalten, Ärzte, Behörden, Gastronomie, Kaufgeschäfte, Banken etc. sind ca. 2 km entfernt.

Die nächste Bushaltestelle ist ca. 190 Meter entfernt und in einigen Minuten fußläufig erreichbar.

Entfernungen:

Postwegsiedlung - Bahnhof Neumarkt ca. 3 km

Flughafen Salzburg ca. 30 km

Bahnhof Neumarkt ca. 2 km

Autobahnauffahrt A1 ca. 13 km

Stadtzentrum Salzburg ca. 25 km

Die herrlich idyllische Landschaft, der hohe Kultur- und Freizeitwert, sowie das umliegende Salzburger Seenland, lädt zu Freizeitaktivitäten - wie Rad fahren, schwimmen, Wanderungen usw. für die ganze Familie, ein.

Kunstliebhaber/innen erfreuen sich an der kurzen räumlichen Distanz zur Barockstadt Salzburg. Hier kann die bunte Vielfalt von Veranstaltungen besucht und das kulturelle Erbe und das Stadt Leben genossen werden.

Die nahe gelegene Ortschaft Straßwalchen, bietet Spaß und Abwechslung im größten österreichischen Freizeit- und Familienpark „Erlebnispark Straßwalchen“



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan Grundrissprofi unmöglicht](#)

