



#0003002527

## Traumhafte Dachgeschoßwohnung

5202 Neumarkt am Wallersee



Purchase price: 648.000,00 €

Usage Area: 155,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Michaela Schleicher

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Salzburg

michaela.schleicher@immoraiffeisen.at

+43 664 78016526





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), 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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2008
Construction status	Finished
Heating	Underfloor Heating: Pellets
Car Spaces	Open, Underground Garage

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	21.01.2021
Valid until	20.01.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	38,40
HWB Class	 B
fGEE Value	0,71
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	3



Bathrooms	1	<b>AREAS</b>	
Toilets	1	Usage Area	ca. 155 sqm
Bedrooms	3	Cellar Area	ca. 10 sqm
Balconies	2	Balcony Area	ca. 29 sqm
Residential Units	6		



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	620.000,00 € incl. VAT
Buy Price /m <sup>2</sup>	4.193,55 € incl. VAT
Parking space buy price	28.000,00 € incl. VAT

### RUNNING COSTS

Running costs	235,87 € incl. 10% VAT
Repair Costs	180,25 € incl. VAT
Running costs parking space	14,15 € incl. 20% VAT
Heating Costs	336,00 € incl. 20% VAT

### TOTAL

Total Running Costs	766,27 € incl. VAT
Total buy price	648.000,00 € incl. VAT
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### SIDECOSTS

Costs for contract	nach Vereinbarung
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

### FINANCIAL INFORMATION



**Maklerservice & Bewertung**

Reserve Status	21.931,09 €
Reserve Deadline	31.12.2023



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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“



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Plan Grundrissprofi unmögliert](#)

