



#0003002525

## Moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung

5722 Niedersill



Kaufpreis: 460.000,00 €

Wohnfläche: 92,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Isabel Thalhammer

Immobilienberaterin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

isabel.thalhammer@immoraiffeisen.at

+43 664 8351950





## BESCHREIBUNG

### 4-Zimmer-Gartenwohnung

Genießen Sie auf ca. 92m<sup>2</sup> Wohnfläche modernen Wohnkomfort und genießen Sie die Sonne auf Ihrer Terrasse oder auf den der Wohnung zugehörigen ca. 135m<sup>2</sup> großen Garten.

Die Wohnung verfügt über 3 gemütliche Schlafzimmer, welche ideal als Ruheoase, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Der Wohn-Essbereich, welcher als zentraler Punkt in der Wohnung platziert ist, verfügt über eine luxuriöse Küche, welche keine Wünsche offen lässt. Direkt vom Wohn-Essbereich haben Sie Zugang auf die Terrasse und den Garten. Zusätzlich ist noch ein modern ausgestattetes Bad sowie ein praktischer Abstellraum vorhanden.

Edle Holzböden verleihen der Eigentumswohnung ein angenehmes Wohngefühl.

Diese ruhige, moderne Wohnung bietet eine großartige Gelegenheit, individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Verkäufer.





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2022
Heizung	Fußbodenheizung: Pellets
Stellplätze	Freiplatz, Tiefgarage

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	04.09.2022
Gültig bis	03.09.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	34,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,61
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3



Terrassen

1

**FLÄCHEN**Wohnfläche ca. 92 m<sup>2</sup>Terrassenfläche ca. 12 m<sup>2</sup>Gartenfläche ca. 135 m<sup>2</sup>**MERKMALE**

Ausblick

Ausblick in  
Bergrichtung

Gebiet

Wohngebiet

Räume und Flächen

Abstellraum,  
Wasch/Trockenraum

Zustand

Gut

Möblierung

Teilmöbliert

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	460.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	142,10 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	41,48 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	31,74 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	62,40 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	31,54 € inkl. 10% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	309,26 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	460.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	15.591,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	17.09.2024

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## LAGE UND UMGEBUNG

Zwischen den Hohen Tauern und den Kitzbüheler Alpen gelegen lässt es sich in der Gemeinde Niedersill hervorragend leben. Niedersill verfügt über gute Verkehrsanbindungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind gegeben. Der beliebte Naturbadesee, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die naheliegenden Skigebiete bieten viele Möglichkeiten für eine attraktive Freizeitgestaltung.

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

< 1km: Jausenstation Burgeck

< 1km: Die Libelle

### Kultur & Freizeit

< 1km: Volksschule Niedersill

### Bildung

< 1km: Volksschule

< 1km: Kindergarten Niedersill

### Sonstiges

< 1km: Raiffeisen BANK

### Einkauf

< 1km: Bäckerei Gugglberger

Lagerhaus Niedersill





GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

