



#0003002525

Moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung

5722 Niedersill



Kaufpreis: 460.000,00 €

Wohnfläche: 92,00 m²

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. 92m² Wohnfläche modernen Wohnkomfort und genießen Sie die Sonne auf Ihrer Terrasse oder auf den der Wohnung zugehörigen ca. 135m² 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 ² /a)	34,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,61
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3



Maklerservice & Bewertung

Terrassen

1

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 92 m²

Terrassenfläche ca. 12 m²

Gartenfläche ca. 135 m²

MERKMALE

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Abstellraum, Wasch/Trockenraum	Zustand	Gut
Möblierung	Teilmöbliert	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche





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





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](#)

