



#0003002575

## Terrassentraum in Anif-Hellbrunn: Stil & Raumwunder

5081 Anif



Kaufpreis: 369.000,00 €

Wohnfläche: 51,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





## BESCHREIBUNG

Stilvolle Eleganz: Terrassen-Wohnung in Anif, Hellbrunn

Die 3-Zimmer-Terrassen-Wohnung befindet sich in einem charmanten Haus mit nur zehn Wohnungen. Die Eckwohnung präsentiert sich generalsaniert und in Top-Zustand. Die präzise Planung sowie Ausführung verleiht der Wohnung ein heimeliges Wohnklima. Hochwertige Materialien und geschmackvolle Maßanfertigungen vom Tischler sorgen dafür, dass jeder Raum optimal genutzt wird.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine große, nach Südwesten ausgerichtete teilüberdachte Terrasse. Gemütlich mit einem kühlen Getränk oder bei einem Barbeque, verbringt man eine erholsame Zeit.

Der einladende Vorraum ist mit einer praktischen Garderobe ausgestattet. Der geräumige Wohnbereich ist durch eine Schiebetür von der Küche separiert. Die voll ausgestattete Küche mit Fenster ist in einem schlichten Weißton gehalten. Das Badezimmer mit Badewanne, geschickt verbauter Waschmaschine und Handtuchheizkörper bietet sämtliche Annehmlichkeiten. Ein Schlafzimmer offeriert durch eine praktische Schrank-Nische zusätzlichen Stauraum. Das zweite, größere Schlafzimmer, wird aktuell als Ankleidezimmer genutzt.

Die Lage in der Nähe von Hellbrunn ist erstklassig. Diese begehrte Wohngegend in Salzburg Süd bietet unzählige Naherholungsmöglichkeiten. Sie wohnen hier am Stadtrand von Salzburg, genießen dennoch die Nähe zur Stadt. Das Schloss Hellbrunn mit seinen berühmten Wasserspielen und dem Tierpark sind weitere Vorzüge der ausgezeichneten Lage.

Wir weisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1973
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	19.12.2022
Gültig bis	18.12.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	121,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,66
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2



Terrassen

1

**FLÄCHEN**

Wohnfläche

ca. 51 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche

ca. 18 m<sup>2</sup>

Einbauküche

Maßangefertigte Einbauschränke

Natursteinverflieste Terrasse

Waschküche

Trockenraum

Kellerabteil

Top-Lage

**MERKMALE**

Lage

Süd-Westen, Süd, West

Ausblick

Ausblick in  
Bergrichtung

Gebiet

Wohngebiet, Am  
Stadtrand

Räume und Flächen

Wasch/Trockenraum,  
Fahrradraum

Zustand

Gut

Alterskategorie

Neubau

Erschließung

Vollerschlossen,  
Erschließung inkl.  
Wasser, Erschließung  
inkl. Strom,  
Erschließung inkl.  
Telekommunikation

Anschlüsse

Kabelkanäle, TV /  
Fernsehanschluss, SAT-  
Anschluss,  
Kabelfernseh-  
Anschluss,  
Telefonanschluss,  
Internetanschluss

Fußboden

Fliese, Parkett

Bauart

Ziegel-Massivbauweise



Möblierung	Teilmöbliert, Vollmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Badewanne	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
Sonstiges	Gartennutzung		





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	369.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	99,40 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Reparaturrücklage	50,52 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Sonstige Kosten	31,09 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	121,82 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

Warmwasser	27,18 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	330,01 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	369.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------



---

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

---

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

---

Stand Reparaturrücklage	54.366,61 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023
----------------------------	------------

---



## LAGE UND UMGEBUNG

Anif liegt südlich der Stadt Salzburg. Die Immobilie befindet sich in der Nähe von Hellbrunn. Naturliebhaber können eine Vielzahl von verschiedenen, wunderschönen Spaziergänge direkt vom Haus weg starten oder eine abendliche Runde joggen gehen. Hier vereint sich die ländlich geprägte Nachbarschaft mit der Nähe zur Stadt Salzburg. Das macht Anif zu einer begehrten und beliebten Wohngegend. Restaurants, Lebensmittelgeschäfte sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in Anif.

## INFRASTRUKTUR

### Kultur & Freizeit

- < 500m: Tiergarten Hellbrunn
- < 500m: Sportzentrum Anif
- < 1km: Waldbad Anif

### Tourismus

- < 500m: Friesacher Holding
- < 1km: Schloss Anif

### Gaststätten

- < 500m: Friesacher Stadl
- < 500m: Schlosswirt Zu Anif-Hotel & Restaurant
- < 500m: Anifer Muhlenbrot
- < 500m: Café Anif

### Einkauf

- < 500m: Schloßapotheke Mag.Pharm. Ingrid Kohlhofer
- < 500m: Annalena Shop



< 500m: Maximarkt

#### Gesundheit

< 500m: Schloss-Apotheke

< 500m: Dr. Andreas Speil-Ostheim

< 1km: Dr. Tilman Fritsch

#### Bildung

< 1km: Volksschule

< 1km: Kindergarten Anif

#### Sonstiges

< 1km: Raiffeisen BANK

#### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Post

#### Verkehrsanbindung

< 500m: Bushaltestelle



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

