



#0003002571

4-Zimmer-Wohnung im Zentrum

5110 Oberndorf bei Salzburg



Kaufpreis: 298.000,00 €

Wohnfläche: 86,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Robert Kohl

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

robert.kohl@immoraiffeisen.at

+43 6274 4040 523





BESCHREIBUNG

Diese familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus direkt im Zentrum von der Stadtgemeinde Oberndorf. Der Lokalbahnhof, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Supermärkte sind dadurch fußläufig unmittelbar erreichbar.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist mit dem Lift bequem erreichbar. Baujahr ca. 1980. Besonders hervorzuheben ist die Raumaufteilung der Wohnung mit 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, separater Küche, Abstellraum, Badezimmer und WC. Der Zustand der Wohnung entspricht dem Baujahr des Hauses.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Bezug ist ab sofort möglich.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1980
Heizung	Etagenheizung: Elektro

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 86 m ²
Loggiafläche	ca. 3 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	04.02.2022
Gültig bis	03.02.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	59,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,89
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1



MERKMALE

Lage	Süd-Osten	Gebiet	Stadtzentrum
Fußboden	Parkett, Laminat	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
Keller	Kellerabteil	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche

**Raiffeisen
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	298.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	166,36 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	86,88 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	36,16 € inkl. USt.
Heizkosten	252,00 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	541,40 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	298.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Gemäß Notariatstarif
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	118.181,42 €
Reparaturrücklage Stichtag	21.03.2024

**Raiffeisen
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





LAGE UND UMGEBUNG

Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich direkt im Stadtzentrum von Oberndorf.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sind dadurch fußläufig bequem erreichbar. Zur Salzburger Lokalbahn sind es nur wenige Gehminuten.

Die Salzach mit ihren wunderschönen Rad- und Wanderwegen ist ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Wohnungsplan 3. OG](#)

