

## Traditionelles Chalet zur touristischen Nutzung



Außenansicht

**Objektnummer: 0003002415**

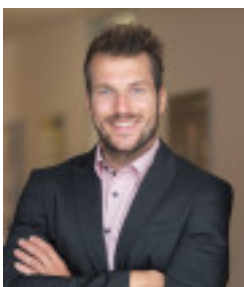
**Eine Immobilie von Raiffeisen Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5524 Annaberg im Lammertal
<b>Baujahr:</b>	ca. 2008
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	465,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

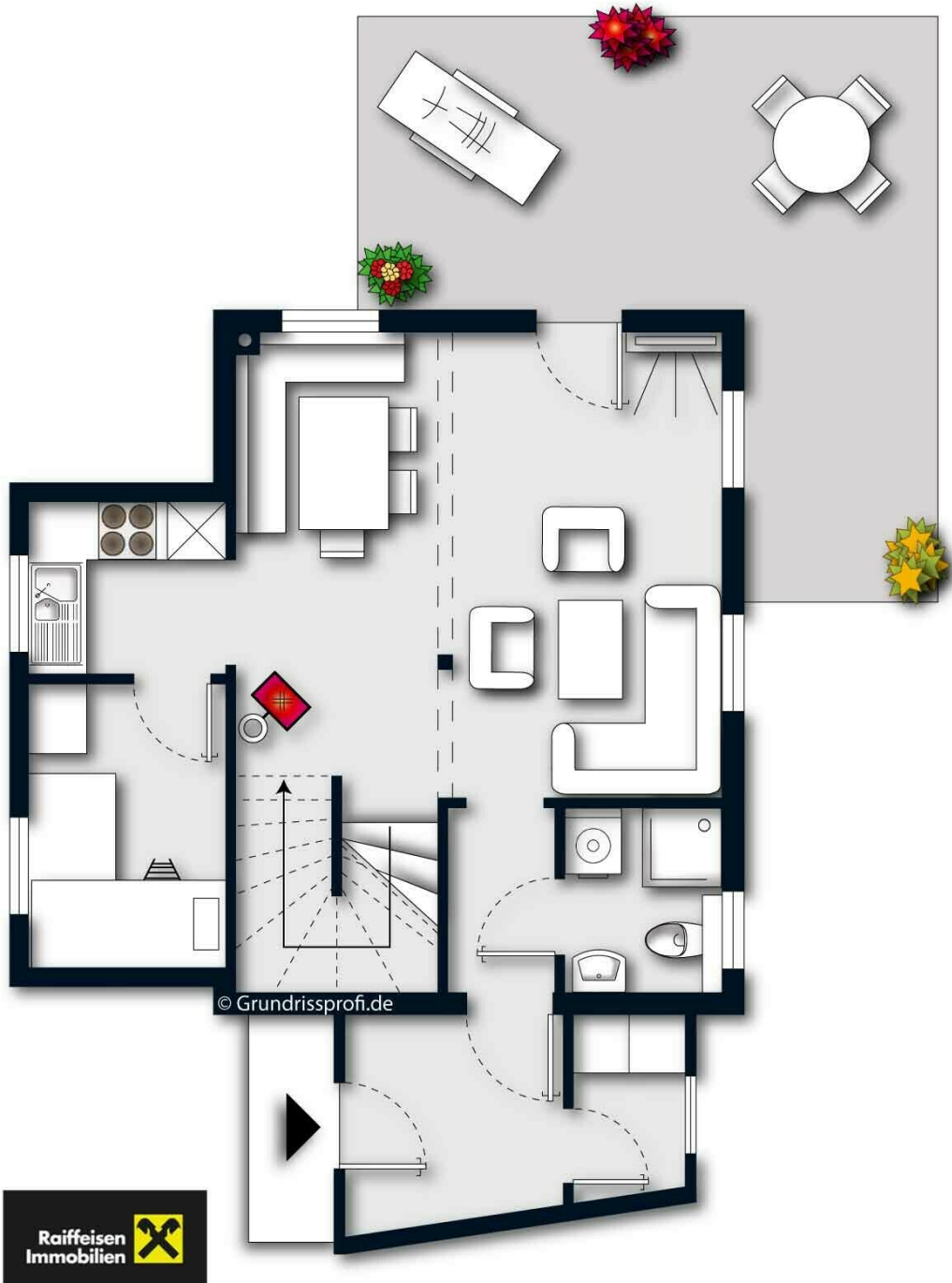
## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Höllbacher**

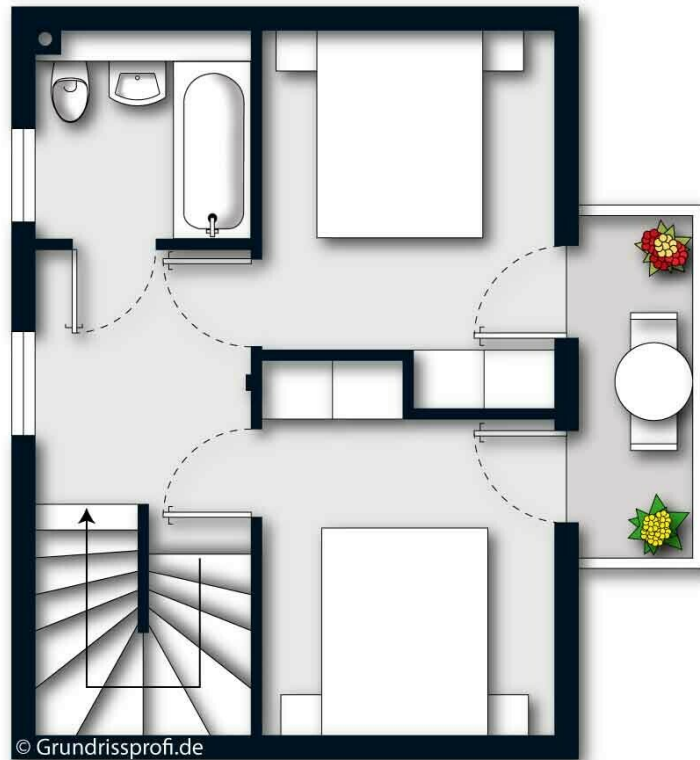
Raiffeisen Immobilien Salzburg eGen  
Schwarzstraße 13-15  
5020 Salzburg





© Grundrissprof.de





© Grundrissprof.de



# Objektbeschreibung

## **Traditionelles Chalet in traumhafter Berglage.**

Diese Liegenschaft befindet sich auf einer Anhöhe am Fuße der beeindruckenden Berglandschaft in einer der beliebtesten Lagen in Annaberg im Lammertal.

Das im Jahr 2008 errichtete Chalet überzeugt durch seine massive Holzbauweise, die nicht nur für ein wohliges Wohnklima sorgt, sondern auch den traditionellen alpinen Charme verkörpert.

Aufgeteilt ist das Haus in Erdgeschoss und Obergeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein offener Wohnbereich, ausgestattet mit einem Ofen und dem Zugang zur großzügigen Terrasse, die voll ausgestattete Küche, sowie ein Badezimmer mit WC/Dusche und ein kleines Schlafzimmer.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer und ein Bad mit WC und Badewanne. Der Balkon ist über beide Schlafzimmer begehbar.

### **Chaletdorf:**

Die Ferienanlage besteht aus ca. 80 Ferienhäuser, die von einem Betreiber verwaltet und vermietet werden.

Lt. Grundbuch ist ein Außenstellplatz in der Liegenschaft mit enthalten. Weitere Parkplätze befinden sich am Anfang der Feriendorfanlage.

Im Hauptgebäude befindet sich ein Indoor-Pool und eine Sauna, die von jedem Haus genutzt werden können.

**KEIN ZWEITWOHNSITZ MÖGLICH**

Ein FI-Schutzschalter ist vorhanden

### **Größe:**

Die Nutzfläche des Chalets lt. Pläne ist ca. 78 m<sup>2</sup>

Die Grundstücksgröße der Liegenschaft beträgt ca. 296 m<sup>2</sup>

und der Parkplatz beträgt ca. 14 m<sup>2</sup>.

## **Betriebskosten und Managementkosten:**

Betriebskosten ca. 512,00 €/Monat Brutto lt. Abrechnungsbeispiel Sommer 23 und Winter 23/24. Die Abrechnung beinhaltet alle Kosten die pro Jahr anfallen. Siehe hierzu die Abrechnungsbeispiele.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Kosten um Richtwerte handelt und diese abhängig vom Verbrauch sowie der Preisentwicklung sind. Die Kosten für die Heizung werden separat abgerechnet und separat abgezogen. Lt. Eigentümer waren die Heizungskosten bei ca. € 1.600,00/Jahr

Managementgebühr lt. Abrechnungsbeispiel Sommer 23 und Winter 23/24 beträgt ca. € 6140,00 Brutto/Jahr.

Einnahmen abzüglich der oben angeführten Positionen: ca. Brutto € 23.550,00 in der Saison von 01.05.23-30.04.24.

## **Aufschließung:**

Heizung: Gasheizung und Elektro

Abgabesystem: Heizkörper

Wasserversorgung: ortsüblicher Anschluss

Strom: Salzburg AG

## **Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Maklerprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

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

Der guten Ordnung halber verweisen wir auf unsere Doppelmaklertätigkeit.

Finanzierung:

Gerne koordinieren wir ein Beratungsgespräch mit einem Kundenberater der Raiffeisen-Bankengruppe Salzburg in Ihrer Nähe.

Einen aktuellen Überblick finden Sie auf unserer Homepage [raiffeisen-immobilien.at](http://raiffeisen-immobilien.at)