

Exklusives Haus mit drei hochwertigen Wohnungen



Wohnzimmer mit Aussicht W3

Objektnummer: 0003001904

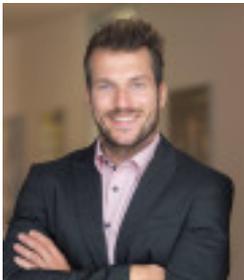
Eine Immobilie von Raiffeisen Salzburg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5522 St. Martin am Tennengebirge
Baujahr:	ca. 1980
Nutzfläche:	660,00 m ²
Gesamtfläche:	660,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Höllbacher

Raiffeisen Immobilien Salzburg eGen
Schwarzstraße 13-15
5020 Salzburg

T +43 662 8886-14226

H +43 664 6271713

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Diese exklusive Immobilie vereint Wohn- und Geschäftskomfort in idyllischer Lage. Das 1980 erbaute und 2015 modernisierte Anwesen bietet drei Wohneinheiten, einen Gastronomiebereich für 35 Personen, einen Wellnessbereich und großzügige Außenflächen.

Die Wohneinheiten zeichnen sich durch moderne Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und atemberaubende Ausblicke aus. Mit ihrer hochwertigen Ausstattung und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, sei es zur touristischen Vermietung, zur Eigennutzung oder zur Dauervermietung, eröffnet diese Immobilie vielfältige Perspektiven.

Der Gastronomiebereich mit separatem Zugang und professioneller Küche eignet sich ideal für Veranstaltungen. Eine Garage mit Platz für drei Autos sowie sieben Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und hochwertiger Ausstattung ist diese Immobilie eine herausragende Investition.

Aufteilung:

Terrassen-Wohnung - Top 1

- ca. 75 m² Wohnfläche zzgl. ca. 156 m² gemeinsame Terrasse mit Top 3 und ca. 28 m² Balkon

Terrassen-Wohnung - Top 2

- ca. 45 m² Wohnfläche. zzgl. ca. 13 m² Terrasse

Maisonette-Wohnung - Top 3

- ca. 224 m² Wohnfläche zzgl. ca. 156 m² gemeinsame Terrasse mit Top 1, weitere Terrasse mit ca. 14 m² und ca. 9 m² Balkon

Gastronomiebereich

- ca. 130 m² Nutzfläche

Heizung: Pellets, Zentralheizung

?Energiekennzahlen:

Haus:

- HWB: 55 kWh/m²a
- fGEE: 0,76

Gastronomiebereich:

- HWB: 129 kWh/m²a
- fGEE: 0,90

Betriebskosten p. a.:

- Heizung: ca. 250 €/Monat (verbrauchsabhängig)
- Grundsteuer/Kanalgebühr: ca. 293 €/Quartal
- Wasser: ca. 20 €/ Monat
- Schneeräumung: ca. 700 €/Jahr
- Strom: ca. 200/ Monat

Die angeführten Kosten basieren auf einer vom Eigentümer vorgelegten Lastschriftanzeige und sind verbrauchsabhängig.

Auf das ca. 1.147 m² große Grundstück gelangt man über eine Privatstraße, welche teilweise auf dem eigenen Grund verläuft und teilweise über ein Nachbargrundstück, welches durch ein Geh- und Fahrrecht geregelt ist, führt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Grundstücksgröße auf den Grundbucheintrag bezieht und das Grundstück nicht vermessen, und nicht im Grenzkataster erfasst ist.

Die Liegenschaft befindet sich im gelben Gefährdungsbereich der Wildbach- und Lawinenverbauung.

Das Haus kann voll möbliert übernommen werden. Details auf Anfrage!

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.