

Inserat ID: 43600

erstellt am : 26.02.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 798000€

Straße:

5202 Neumarkt am Wallersee

Salzburg Österreich

### Kontaktinformationen:

Wolfgang Stocker

Tel: +43 699 134 22 783

office@f-immo.at

Wohnfläche: 213m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 453m<sup>2</sup>

Grundfläche: 743m<sup>2</sup>

**KAUF NEUMARKT AM WALLERSEE: Schönes,  
gepflegtes Mehrparteien-/Mehrfamilienhaus mit  
gemütlichem Garten, 453 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 743 m<sup>2</sup>  
Grundstück - ZWEITWOHNSITZ MÖGLICH!**



**KAUF NEUMARKT AM WALLERSEE:**

Schönes, gepflegtes Mehrparteien-/Mehrfamilienhaus mit gemütlichem Garten, 453 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 743 m<sup>2</sup> Grundstück -

## ZWEITWOHNSITZ MÖGLICH!

\* nette Ortslage in Neumarkt am Wallersee

\* 743 m<sup>2</sup> Grundstück

\* 453 m<sup>2</sup> Nutzfläche - aufgeteilt auf Geschoße: EG, OG, DG, KG (Vollkeller) - inkl. Windfang, Stiegenhaus, Vorräume

\* Raumprogramm:

- EG: Zwei Wohnungen: 71 m<sup>2</sup> 2 Zimmer Wohnung Top 1 und 44 m<sup>2</sup> 2 Zimmer Wohnung Top 2
- OG: Eine Wohnung und weitere Zimmer: 71 m<sup>2</sup> 2 Zimmer Wohnung Top 3 und zwei weitere Zimmer mit eigenem Vorraum ca. 27 m<sup>2</sup>
- DG: Dachboden - eingerichtet mit Bett, kleiner Küchenzeile und Rohinstallation WC - ca. 94 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- KG: Vollkeller - mit ca. 125 m<sup>2</sup> Nutzfläche

\* Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor - dazu 2 PKW-Stellplätze vor der Garage

\* gemütlicher Garten

\* Baujahr: ca. 1966 (gem. EA); diverse Renovierungen innerhalb der letzten Jahre - HWB: 113 kWh/(m<sup>2</sup>a); f GEE: 1,47

\* augenscheinlich SEHR GUTER, gepflegter Zustand

\* NUTZUNG als ZWEITWOHNSITZ / FERIENIMMOBILIE möglich!

Die Details:

Lage-Nähe:

Sehr schöne, ruhige Sonnenlage in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums von Neumarkt - nur 2 Gehminuten entfernt; Schwimmen, Sonnen, Segeln ... im nahegelegene Wallersee

Infrastruktur: Sehr gut, die Stadt Neumarkt bietet Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäcker, Banken, Ärztezentrum, Schulzentrum etc; beliebte Restaurants, Wirtshäuser und Cafés sind in der Nähe; ca. 15 Autominuten bis nach Eugendorf (mit Autobahnanschluss); ca. 25 Autominuten bis nach Salzburg -Stadt; zudem gute Bus -und Bahnverbindungen nach Salzburg

Raumeinteilung Haus:

EG - Im Erdgeschoß befinden sich 2 Zwei-Zimmer-Wohnungen, Top 1 mit ca. 70,46 m<sup>2</sup> Wfl. und Top 2 mit ca. 43,47 m<sup>2</sup> Wfl.:

- Top 1: zentraler Vorraum; großes Wohnzimmer ( ca. 24 m<sup>2</sup>) mit Panoramafenster; sehr großes Schlafzimmer (ca. 19 m<sup>2</sup>); geräumige Wohn-Küche mit Elektrogeräten und Essplatz; hell verflieses Badezimmer mit Dusche und Fenster; getrennte Toilette mit Handwaschbecken, sowie
- Top 2: Vorraum; Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Küche; stylische Küche mit Elektrogeräten und Essplatz; gemütliches Schlafzimmer; Design -Badezimmer mit großer Glasdusche und Fenster

OG - Im 1. Stock befindet sich die Top 3 mit ca. 70,46 m<sup>2</sup> Wfl. und zwei weitere Zimmer mit ca. 27,46 m<sup>2</sup> Wfl.; insgesamt ca. 97,92 m<sup>2</sup> Wfl.:

- Top 3: zentraler Vorraum, großes Wohnzimmer ( ca. 24 m<sup>2</sup>) mit Panoramafenster und Kaminofen, sehr großes Schlafzimmer (ca. 19 m<sup>2</sup>), geräumige Wohn -Küche mit Elektrogeräten und Essplatz, hell verfliestes Badezimmer mit Dusche und Fenster, getrennte Toilette mit Handwaschbecken, Balkon (Zugang vom Wohn - und Schlafzimmer), sowie  
- Vorraum, 2 Zimmer , große Terrasse

DG - Im Dachgeschoß steht eine Nutzfläche von ca. 94,41 m<sup>2</sup> (laut Plan) zur Verfügung. Eine Teilfläche wurde ohne Baubewilligung ausgebaut. Laut (ungeprüfter) Information des Verkäufers ist eine nachträgliche Baugenehmigung möglich, wenn zusätzliche Fenster eingebaut werden: Raum mit kleinem Küchenblock und Dachflächenfenster, Schlafzimmer mit Fenster, WC in Rohinstallation, viel Stauraum

UG - Das Wohnhaus ist voll unterkellert, ca. 125 m<sup>2</sup> Nfl.: zentraler Vorraum, 4 Kellerräume mit Fenster, 1 großer Kellerraum (ca. 30,22 m<sup>2</sup>) mit Außenzugang und drei großen Fenstern, Waschküche, WC, Heizraum, Tankraum ( ca. 12.000 Liter Stahltank)

\* Zum Raumprogramm sehen Sie bitte auch die beiliegenden Pläne

Nutzfläche gesamt (ca.): 453 m<sup>2</sup> (328 m<sup>2</sup> EG, OG, DG + 125 m<sup>2</sup> KG - inkl. Windfang, Stiegenhaus, Vorräume)

Balkon OG: ca. 8,3 m<sup>2</sup> SW-Balkon

Terrasse OG: ca. 20 m<sup>2</sup> NO-Terrasse

Garten: sonniger, gepflegter Garten mit Bepflanzung

Grundstücksgröße: ca. 743 m<sup>2</sup>

Heizung: moderne Ölzentralheizung, neuer Kessel mit Brenner 2020

Parkplatz: Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor; 2 Autoabstellplätze vor der Garage

Ausstattung:

Parkettböden bzw. moderne Vinylböden, weiße Tischler-Holzfenster, weiße Holztüren, Küchen mit Elektrogeräten, AAT-TV im EG; A1 möglich im OG, Zistern /mit Pumpe im Garten (für Gartenbewässerung), n.V.: Notstromgenerator (Diesel), Rasenroboter

Sonstiges:

Im nord-westlichen Teil des Grundstücks besteht ein Geh- und Fahrrecht für den Eigentümer des im Norden stehenden Wohnhauses. Die Erhaltung der kurzen Zufahrtstraße obliegt dem Geh- und Fahrt-Berechtigten.

Betriebskosten: ca. ? 78,58 monatlich für Grundsteuer, Kanal und Abfall; ca. 3.000 Liter Ölverbrauch pro Jahr bei voller Bewohnung (Angabe von Eigentümer)

Bezug/Verfügbar: nach Vereinbarung

Übergabe: frei von Fahrnissen

Kaufpreis: ? 798.000,00

Unsere Meinung: Top gepflegte Immobilie im Salzburger Seeland. V I E L Platz zum fairen Preis. 3 abgeschlossene Wohneinheiten - dazu weitere Zimmer, ein (teil-)ausgebaute Dachraum und der 125 m<sup>2</sup> GROSSE Vollkeller. SEHR GUTER GEPFLEGER Zustand. Schönes Wohnen in Eigennutzung und/oder auch interessante Wertanlage in der Vermietung. Unten "selbst Wohnen" und "oben vermieten" wäre uE ebenso eine interessante Alternative - so refinanziert sich die Immobilie teils von selbst. Und noch als besonderes "Zuckerl"; Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist hier auch eine NUTZUNG als ZWEITWOHNSITZ möglich! Somit ganz klar auch eine perfekte Investition als "reine Ferienimmobilie"; - zum Relaxen im Salzburger Seengebiet...

Für Detailinformationen, Fragen sowie einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Dr. Wolfgang Stocker unter +43 (0)699 134 22 783 sehr gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie:

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens und der Kontaktdaten des jeweiligen Interessenten bearbeiten können.

Sämtliche hier gemachte Angaben sind lediglich unverbindliche Vorinformationen, erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Insbesondere kann es sich bei gegenständlichen Angaben um von uns nicht auf Richtigkeit und/oder Vollständigkeit geprüfte Angaben von Dritten handeln, für welche wir ausdrücklich keine Haftung übernehmen. Alle Angaben sind Ca.-Angaben.

Zahlenangaben teilweise kaufmännisch gerundet. Sämtliche Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Käuferprovision: 3% des vertraglich vereinbarten Kaufpreises + USt. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Kinder  
&lt;500m Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität  
&lt;8.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;500m Sonstige Bank  
&lt;500m Geldautomat &lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr Bus  
&lt;500m Bahnhof &lt;1.500m Autobahnanschluss &lt;10.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 743m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 213m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 453m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 113m<sup>2</sup>

fgeewert: 1.47m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 798000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Stocker

Tel.: +43 699 134 22 783

E-Mail: office@f-immo.at