

## **Erdgeschoßwohnung in Anif – mit Terrasse und Grünblick!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 960/71748**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

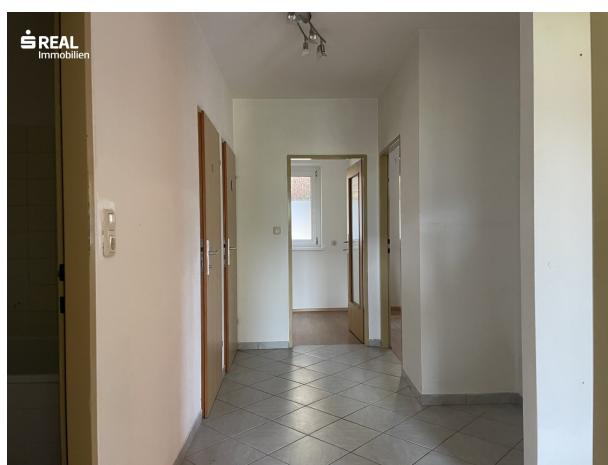
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5081 Anif
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	63,94 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,20 €
<b>USt.:</b>	22,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

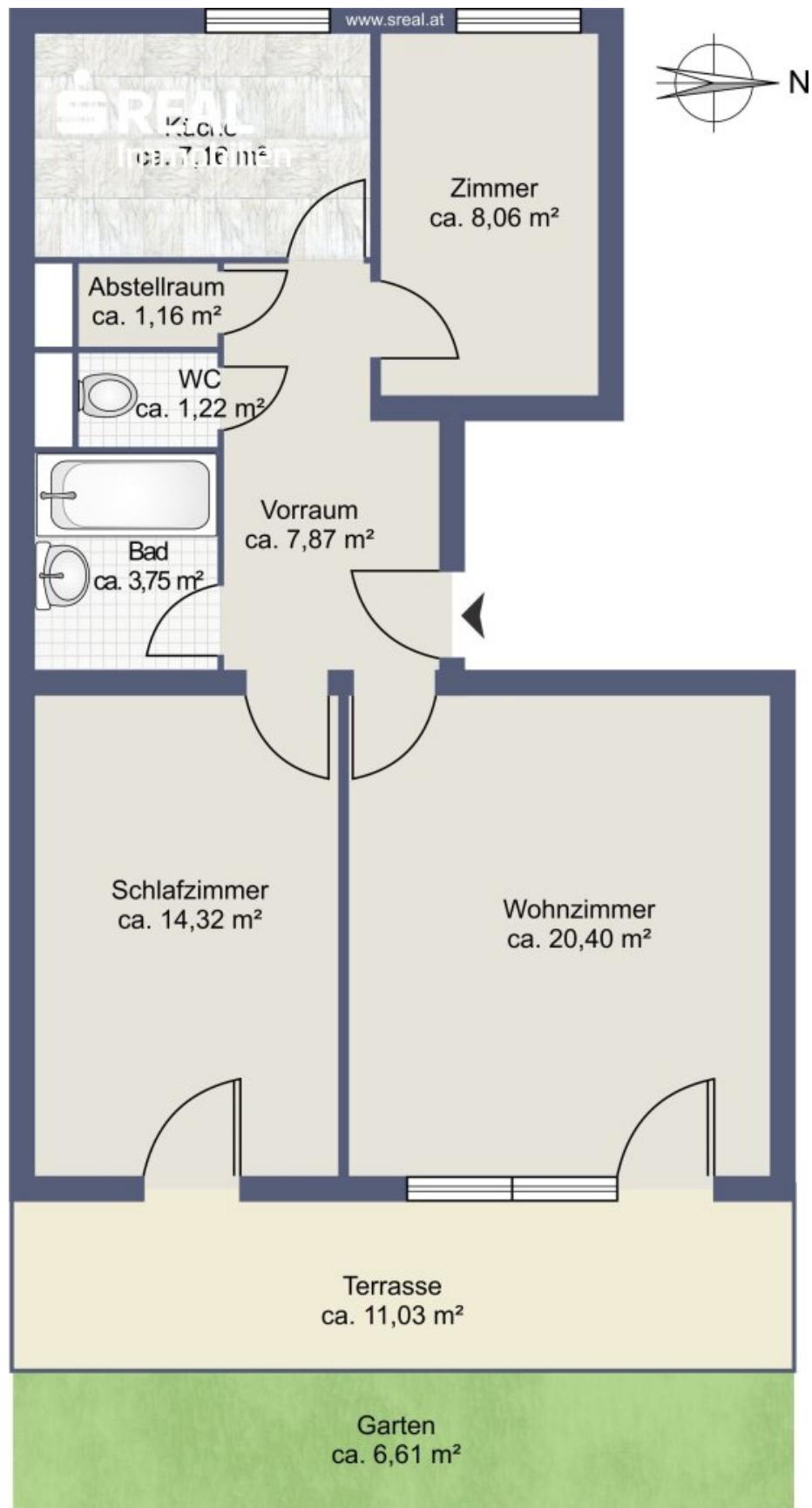
## Ihr Ansprechpartner



**Raveena Janagal**

Salzburg  
Franz-Josef-Straße 39  
5020 Salzburg





Skizze Erdgeschoss

## Objektbeschreibung

Die Wohnung bietet 3 Zimmer und befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage. Von der Terrasse haben Sie einen schönen Blick ins Grüne, der zur entspannten Wohnatmosphäre beiträgt.

Die Raumaufteilung ist praktisch gestaltet: Vom Flur aus sind alle Zimmer zugänglich. Die Wohnung umfasst 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer.

Der Zustand der Wohnung ist dem Baujahr entsprechend sanierungsbedürftig und bietet damit die Möglichkeit zur individuellen Renovierung und Gestaltung.

Die Beheizung erfolgt über eine Elektroheizung, die Verbrauchskosten werden direkt vom Energieanbieter vorgeschrieben.

Ein PKW-Stellplatz kann separat zum Kaufpreis von € 15.000,00 erworben werden. Die monatlichen Betriebskosten für den Stellplatz betragen € 14,49.

**Informationen zur Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG):** Das monatliche Instandhaltungsaufkommen der WEG (Anif, Am Gois Nr. 9–17b) beträgt für 2025 insgesamt € 7.374,00. Die Rücklage liegt mit Stand 30.09.2025 bei rund € 678.175,86. Zusätzlich besteht ein WEG-Darlehen in Höhe von ca. € 43.000,00, welches bis 2030 läuft. Der auf diese Wohnung entfallende Tilgungsanteil beträgt aktuell € 725,49. Die Tilgung erfolgt über die in den Bewirtschaftungskosten enthaltenen Rücklagenbeiträge.

Das Gebäude wurde 1998 mit einer Vollwärmeschutzfassade und neuen PVC-Fenstern ausgestattet. 2011 wurde das Dach saniert, 2015 folgten Maßnahmen wie der Austausch des Ölabscheiders, die Erneuerung des Steinschlagschutzes und der Abluftschächte.

Die laufenden Instandhaltungskosten der Liegenschaft belaufen sich auf ca. € 36.200,00 jährlich. Für 2025/2026 ist eine umfangreiche Sanierung der Balkone und Fenster geplant. Die Abstimmung innerhalb der WEG steht noch aus. Die voraussichtlichen Kosten betragen ca. € 1,6 Mio. netto. Eine Änderung der Maßnahme ist durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 24 WEG möglich.

Sollten sich die Gesamtkosten beispielsweise auf € 1,6 Mio. netto belaufen, würde dies für Top 2 einen anteiligen Bruttopreis von ca. 24.000,00 bedeuten.

**Hinweis zur Mietzinsbildung:** Die Wohnung wurde durch eine gemeinnützige Bauvereinigung errichtet. Im Falle einer Vermietung gelten daher die Bestimmungen des § 20 WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) zur Mietzinsbildung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap