

# Großzügiges Mehrfamilienhaus in Alleinlage mit Panorama



Außenansicht

Objektnummer: 0003002860

Eine Immobilie von Raiffeisen Salzburg

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5521 Niedernfritz
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	560,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	17
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	199,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	0,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,09 €
<b>Heizkosten:</b>	277,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises plus 20% USt.

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



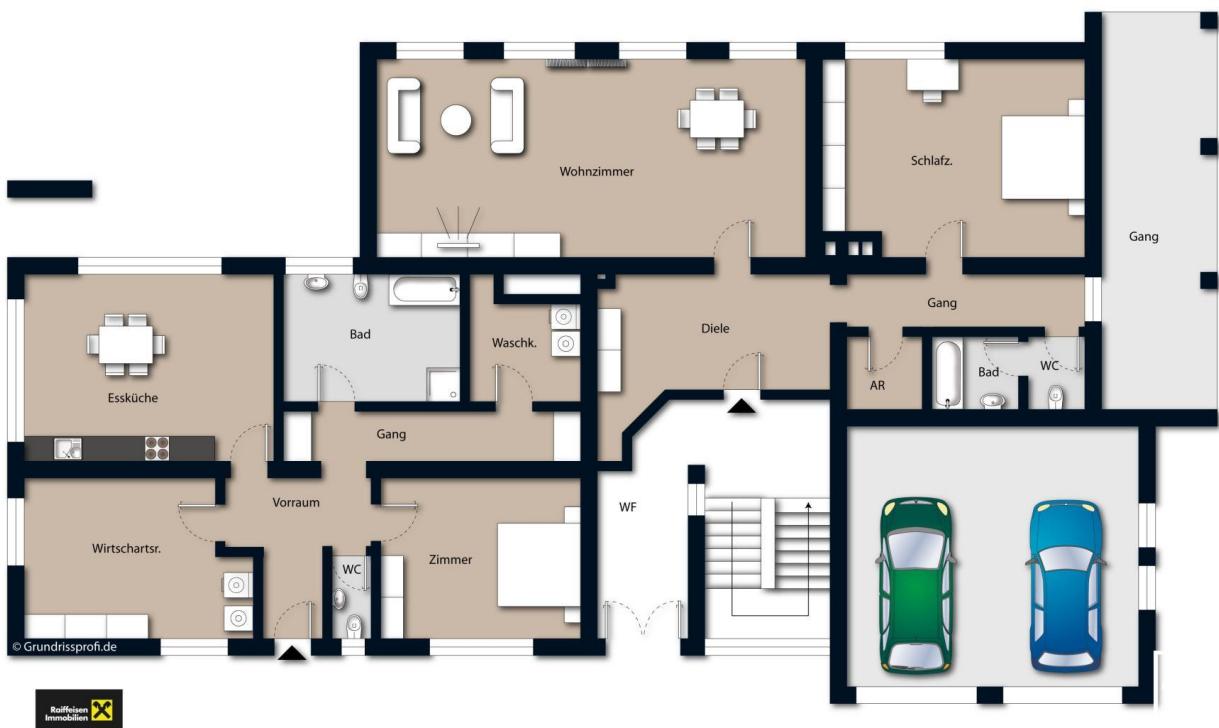
**Manuel Höllbacher**

Standort Ennstal  
Marktplatz 5  
5541 Altenmarkt im Pongau



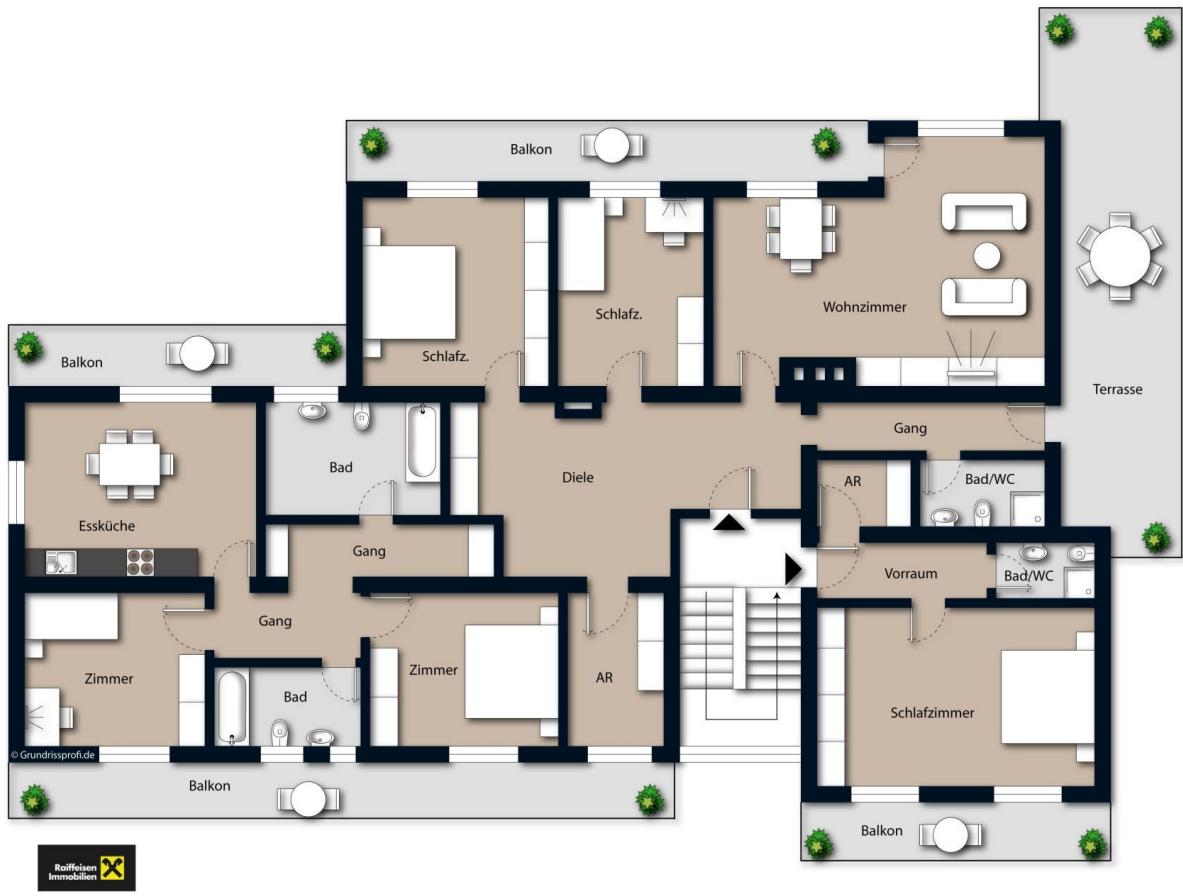






© Grundrissprofi.de







Raiffeisen Immobilien

# Objektbeschreibung

## **Großzügiges Mehrfamilienhaus in Alleinlage mit Panoramablick auf das Hochkönigmassiv**

Inmitten einer malerischen Naturlandschaft und mit freiem Blick auf das imposante Hochkönigmassiv erwartet Sie dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus – ein Ort der Ruhe, Privatsphäre und Möglichkeiten.

Das rund 2.476 m<sup>2</sup> große Grundstück mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 560 m<sup>2</sup> bietet viel Raum für individuelles Wohnen, Mehrgenerationennutzung oder attraktive Vermietungsmodelle. Die sonnige Alleinlage garantiert Erholung pur und höchsten Wohnkomfort.

Das in massiver Bauweise errichtete Haus erstreckt sich über drei Etagen plus Vollkeller und beherbergt derzeit vier Wohneinheiten. Besonders hervorzuheben ist die Hauptwohnung mit ca. 175 m<sup>2</sup> sowie zwei attraktive Dachgeschosswohnungen mit beeindruckendem Bergpanorama.

Ein gepflegter Garten mit Swimmingpool, zwei Doppelgaragen, mehrere Außenstellplätze und mit Sauna im Keller runden das Angebot ab. Die Nähe zu Wanderwegen, Skigebieten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

**Hinweis:** Keine Nutzung als Zweitwohnsitz möglich.

### **Wesentliche Eckdaten:**

- **Grundstücksgröße:** ca. 2.476 m<sup>2</sup>
- **Gesamtwohnfläche:** ca. 560 m<sup>2</sup>
- **Einheiten:** 4 Wohneinheiten, erweiterbar
- **Baujahr:** 1970 (laufend gepflegt & erweitert)
- **Besonderheiten:** Swimmingpool, Sauna, Panoramaausblick, Alleinlage
- **Kellergeschoss:** ca. 199 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Parkplätze:** 2 Doppelgaragen + Außenstellplätze
- **Betriebskosten:** ca. € 939/Monat (inkl. Gemeindeabgaben, Heizung, Energie)

Ein Ort, der Wohnen und Natur auf beeindruckende Weise verbindet – mit viel Raum für Ihre Ideen.

Der guten Ordnung halber verweisen wir auf unsere Doppelmaklertätigkeit.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!