

Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung in Saalbach



Objektnummer: 504/2356

Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5753 Saalbach
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,70 m ²
Nutzfläche:	5,26 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	124,65 €
Heizkosten:	60,63 €
USt.:	23,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Andrea Frühauf

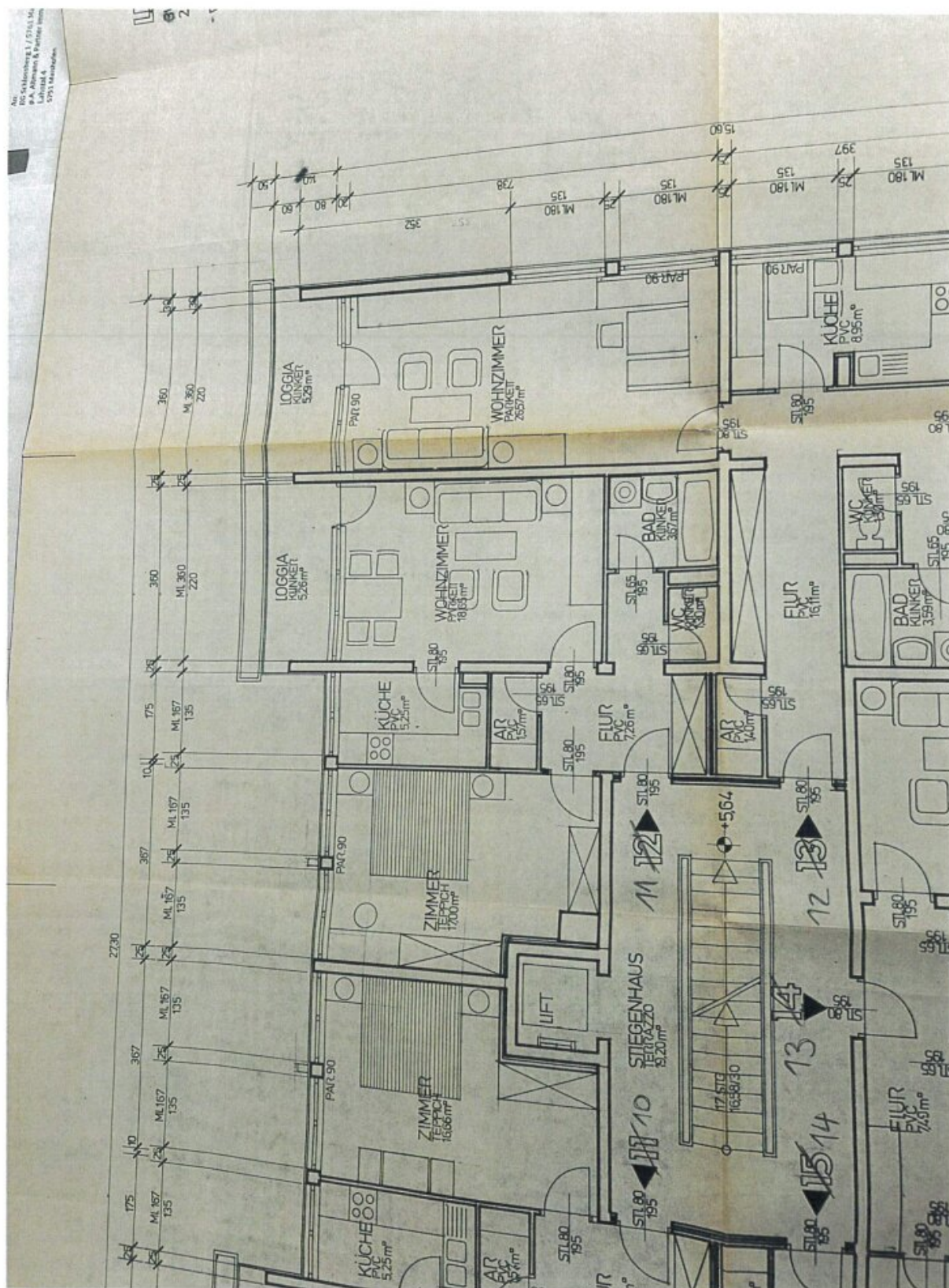
Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH
Innsbrucker Bundesstraße 67, Salzburg, Österreich
5020 Salzburg

T +436649182599

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







Legende

Digitale Katastralmappe
DKM Grundstücksnr.

DKM Grundstücke

Verwendung:

Bearbeiter:

Karte erstellt am: 07.08.2025

Koordinatensystem: ETRS89 M31

Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,

Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
und Richtigkeit der Daten.

RW: 398309/ HW: 250275

RW: 398433/ HW: 250275



RW: 398309/ HW: 250045

RW: 398433/ HW: 250045

Flächenwidmung

Legende

Digitale Katastralmappe

DKM Grundstücksnr.

DKM Grundstücke

Raumordnung

Abfrage / Widmung

FWPONLINE5000

- Red: Band_1
- Green: Band_2
- Blue: Band_3

Image

- Red: Band_1
- Green: Band_2
- Blue: Band_3

Verwendung:

Bearbeiter:

Karte erstellt am: 07.08.2025

Koordinatensystem: BWH M21

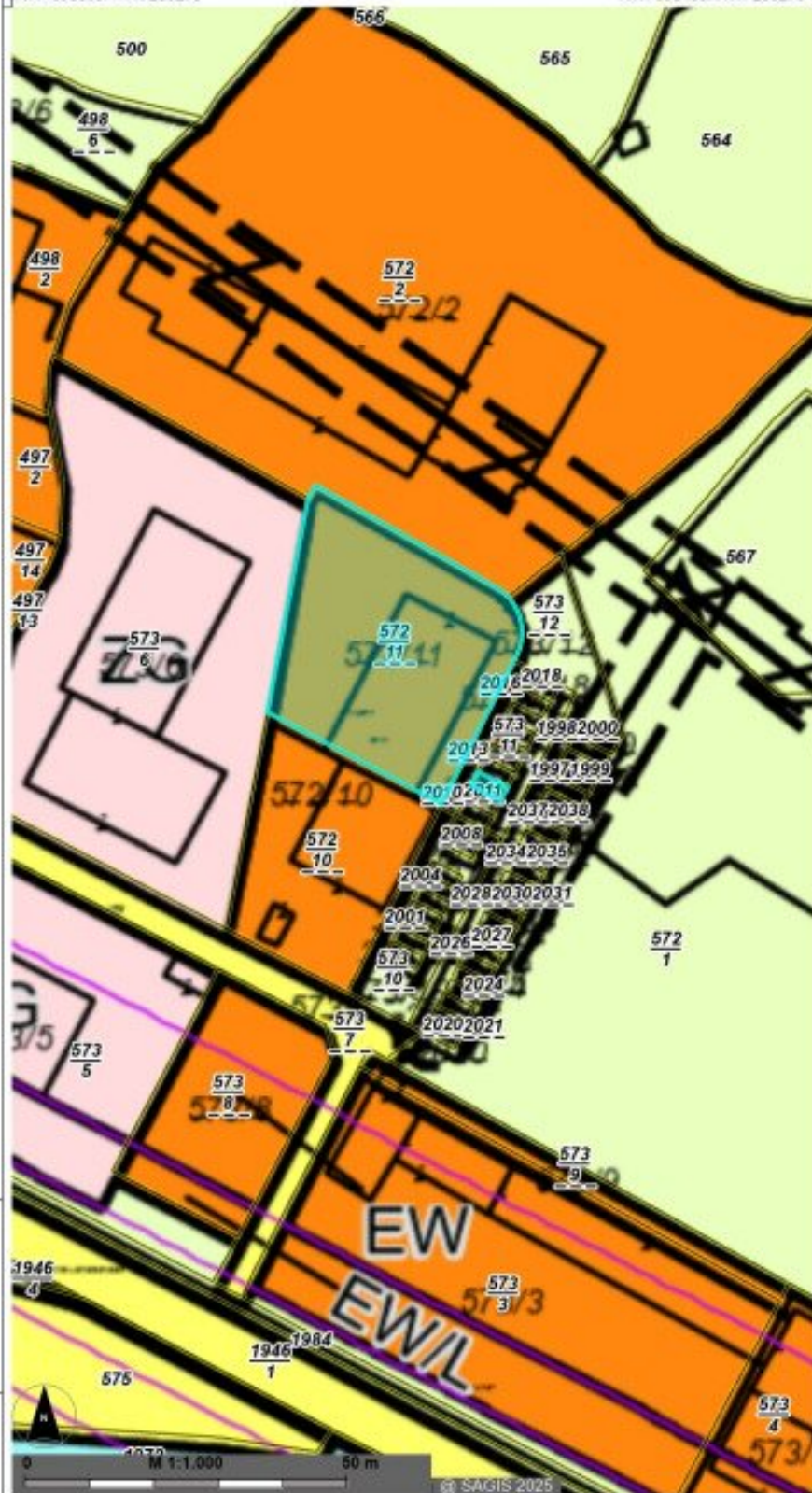
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
und Richtigkeit der Daten.

RW: 398309/ HW: 250275

RW: 398433/ HW: 250275



RW: 398309/ HW: 250045

RW: 398433/ HW: 250045

Hochwasserzonen

Legende

Naturgefahren

- Überflutungsflächen HQ30
- Überflutungsflächen HQ100
- Überflutungsflächen HQ300

RW: 398061/ HW: 250734

RW: 398683/ HW: 250734



Verwendung:

Bearbeiter:

Karte erstellt am: 07.08.2025

Koordinatensystem: BMN M31

Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
und Richtigkeit der Daten.

RW: 398061/ HW: 249584

RW: 398683/ HW: 249584

Gefahrenzonen

Legende

- Naturgefahren**
- GZF WLIV Wildbach Rote Zone
 - GZF WLIV Wildbach Gelbe Zone
 - Rote Gefahrenzone
 - Gelbe Gefahrenzone

RW: 398062/ HW: 250735

RW: 398683/ HW: 250735



Verwendung:
 Bearbeiter:
 Karte erstellt am: 07.08.2025
 Koordinatensystem: BMN M31
 Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
 Österreichisches Adressregister
 Hinweis:
 Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
 und Richtigkeit der Daten.

RW: 398062/ HW: 249585

RW: 398683/ HW: 249585

Biotop

Legende

- Natur Biotop**
 Biotop § 24
 Biotop § 26

RW: 398060/ HW: 250735

RW: 398682/ HW: 250735



Verwendung:

Bearbeiter:

Karte erstellt am: 07.08.2025

Koordinatensystem: BMN M31

Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,

Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten.

RW: 398060/ HW: 249585

RW: 398682/ HW: 249585

Objektbeschreibung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines unterkellerten Wohngebäudes mit vier Vollgeschossen im Ortsgebiet von Saalbach, nördlich angrenzend an das Seniorenheim. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, verfügt über ein Stiegenhaus sowie einen Personenaufzug.

Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem separaten WC, einem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, einem Schlafzimmer, einem Abstellraum, einem Wohnzimmer mit angrenzender Kitchenette sowie einer nach Westen ausgerichteten Loggia.

Das Wohnzimmer ist rechteckig geschnitten und mit Parkettboden ausgestattet. Von hier aus erfolgt der Zugang zur Loggia. Die Kitchenette befindet sich im Originalzustand (Ende der 1970er Jahre) und ist funktional ausgestattet. Das Schlafzimmer verfügt über einen Einbaukasten. Bad und WC sind getrennt und ebenfalls überwiegend im ursprünglichen Ausstattungsstandard ausgeführt.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil (ca. 4 m²) auf Allgemeinfläche zugeordnet. Ein im Eigentum stehender KFZ-Freistellplatz rundet das Angebot ab.

Im Haus stehen zwei Fahrradabstellräume sowie eine Waschküche mit Münztrockner zur Verfügung.

Das Gebäude wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt. Der Zugang zur Liegenschaft ist ostseitig gelegen und auch über eine Rampe möglich.

Im Zusammenhang mit der Dachsanierung besteht ein laufendes Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft. Der anteilige Darlehensrückstand der Wohnung betrug per 09.01.2025 € 4.347,74 (Restlaufzeit bis 05.07.2031).

Für 2025 sind laut Eigentümerversammlung Malerarbeiten an den Holzteilen der Fassade sowie im Eingangsbereich geplant.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass es sich bei der gegenständlichen Wohnung um einen **Hauptwohnsitz** handelt sowie dass die E-Verteilerkästen nicht dem Stand der Elektrotechnikverordnung entsprechen.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen, auf Grund der Sorgfalts- und Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur mit Angabe der Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <7.500m

Kindergarten <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <9.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap