

STEINDORF Sonnenhaus / Terrassen- und Gartenwohnung

Große 4-Zimmer-Wohnungen in sonniger und ruhiger Lage

Kleines Wohnhaus mit nur 2 Eigentumswohnungen mit Gärten und Terrassen

Herrliche Sonnen- und Ruhelage nur 5 Minuten von Neumarkt und 7 Minuten zum Wallersee!



4-Zimmer-Gartenwohnung W1

Viel Platz für die Familie, Freizeit und Office

Sonnen- und Ruhelage, schöner Garten, große Terrasse, viel Stauraum!

Beschreibung des Gesamthauses:

Das Sonnenhaus wurde ursprünglich zwischen 1981 und 1984 massiv errichtet; 1996 erfolgte sodann der Ausbau des Dachgeschosses.

In den darauffolgenden Jahren erfolgten laufend Erneuerungen: 2011 neue Passivhausfenster, 2018 neue Pelletsheizung zusätzlich zur vorhandenen Stückgutheizung (Einbau 2008) u.e.m..

Das Haus ist voll unterkellert (rd. 156 m² Keller + rd. 60 m² Garage) und beinhaltet 6 Kellerräume, Heizraum, Pelletslager und eine große Garage für bis zu 4 PKW + Fahrräder.

Neben der Hauseingangstüre befindet sich eine weitere Garage.

Die beiden Wohnungen umfassen jeweils ein gesamtes Geschoss.

Erdgeschoss W1: 4-Zimmer mit rd. 157 m² + rd. 35 m² Südterrasse + Garten

Dachgeschoss W2: 4-Zimmer mit rd. 151 m² + rd. 33 m² Südterrasse

Steindorf liegt nur rd. 5 Minuten von Neumarkt und 7 Minuten vom Wallersee entfernt! Die kleine Stadt Neumarkt bietet viele Geschäfte, Gastronomie, Banken, Notariat und ist das Schulzentrum in der Region. Außerdem wurde der Bahnhof Neumarkt zum Bahnknoten aufgewertet und verbindet die Region, mit einem regelmäßigem Fahrtakt, in kurzer Zeit mit der Stadt Salzburg.

Hoher Freizeitwert, Nähe zum Wallersee, viel Natur in der Umgebung und doch nur 16 Minuten mit dem Schnellzug von Neumarkt in die Kulturstadt Salzburg!



€ 534.000
Kaufpreis



157 m²
Wohnfläche



500 m²
Garten



35 m²
Balkon/Terrasse



Wohnfläche	rd. 157 m ²
Garten	rd. 500 m ² -> Gartengröße ist grob geschätzt, Vermessung durch Geometer erforderlich
Balkon/Terrasse	rd. 35 m ²
Wohnungsaufteilung	Großzügige 4-Zimmer-Wohnung / umfaßt das gesamte Erdgeschoss (ausgenommen Stiege ins Obergeschoss)

Ausstattung	Gute Ausstattung. Das Bad und das WC könnte erneuert werden, ansonsten nur kleinere Renovierungen in der Wohnung erforderlich Das Wohnhaus wurde massiv gebaut und ist voll unterkellert. Heizungsform: Pelletszentralheizung Neueinbau 2018
Ausrichtung	Hauptausrichtung Süd/West
Baujahr/Bezug	Ursprüngliches Baujahr 1981-1984, Dachgeschoßausbau 1996, laufende Erneuerungen ab dem Jahr 2000. Bezug Wohnung W1 ab Frühjahr/Sommer 2023 möglich
Geschoss	Erdgeschoss
Keller	6 Stück Kellerräume gesamt, Aufteilung zwischen W1 und W2 erfolgt mit den zukünftigen Käufern
Parkplatz	Großgarage im Kellergeschoss mit rd. 60 m ² und Platz für bis zu 4 PKW (je 2 hintereinander)
Energieeffizienz	HWB SK 87, fGEE 1,21
Ankaufnebenkosten	Die genannten Kaufpreise verstehen sich zuzüglich Ankaufnebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch, 1,8% inkl. UST Kosten des Vertragserrichters und das Vermittlungshonorar 3,6% inkl. UST. Gesamtnebenkosten ca. 10% des Kaufpreises.
Kaufpreis	€ 534.000,00 zzgl. Kaufpreis Großgarage im KG: € 49.000,00 GESAMTKAUFPREIS inkl. Garage: € 583.000,00
