

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-Terrassenwohnung W2

Moderne großzügige Wohnung im Dachgeschoss

Modern, große Sonnenterrasse, Kachelofen im Wohnzimmer

Sonnen- und Ruhelage, große Terrasse, viel Stauraum!

Beschreibung Gesamthaus:

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) und beinhaltet 6 Kellerräume, Heizraum und Pelletslager.

Neben der Hauseingangstüre befindet sich die Garage für die Wohnung W2 und der Frestellplatz.

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!



€ 720.000
Kaufpreis



151 m²
Wohnfläche



33 m²
Balkon/Terrasse





Wohnfläche	Rd. 151 m ² Wohnfläche
Balkon/Terrasse	rd. 33 m ² , herrlich sonnig
Wohnungsaufteilung	Große 4-Zimmer-Terrassenwohnung / umfaßt das gesamte Obergeschoss (ausgenommen Stiege ins Erdgeschoss)

Ausstattung Moderne Ausstattung, großes Bad mit Doppelwaschtisch, großer Wanne und Dusche, Kachelofen

Das Dachgeschoss wurde 1996 neu ausgebaut und ansprechend ausgestattet.

Das Wohnhaus selber wurde massiv gebaut und ist voll unterkellert.

Heizungform: Pelletszentralheizung Neueinbau 2018

Ausrichtung Hauptausrichtung Süd/West

Baujahr/Bezug Ursprüngliches Baujahr Wohnhaus 1981-1984, Dachgeschossausbau 1996, laufende Erneuerungen ab dem Jahr 2000.

Bezug Wohnung W2 voraussichtlich ab Jahresbeginn 2023 möglich

Geschoss Dachgeschoss = 1. Obergeschoss

Keller 6 Stück Kellerräume gesamt, Aufteilung zwischen W1 und W2 erfolgt mit den zukünftigen Käufern

Parkplatz 1 Einzelgarage und 1 PKW-Freistellplatz

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 € 720.000,00
zzgl. Kaufpreis Einzelgarage + Freistellplatz: € 26.000,00
GESAMTKAUFPREIS inkl. Garage: € 746.000,00
