

Hochwertig renovierte Großraumgarconiere mit geteiltem Schlafbereich in unmittelbarer Nähe vom Freibad und den Tennisplätzen



Wohnfläche: 47,2 m²

Zimmer: 2

Kaufpreis: € 220.000,00

Provision bei Kauf: 2,5 % zzgl. 20 % Mwst.

BESCHREIBUNG:

Wohnen wo andere Urlaub machen.

Sehr geschmackvolle, Großraumgarconiere (2 Zimmer-Wohnung) mit ca. 47m² Wohnfläche & schönem 7m² großen Balkon direkt hinter der Grenze am Walserberg.

Die Wohnung innen wurde 2025 hochwertig und aufwändig renoviert und ist sehr durchdacht eingeteilt. Neue Böden, Wände, Leitungen, Strom uvm.

Das Haus wurde 2016 größtenteils saniert (Dach, Fassade mit Dämmung, Außenanlage ect.) und ist daher in einwandfreiem Zustand. Den Umfang der Sanierungen entnehmen Sie bitte den Unterlagen.

Die Wohneinheit besteht aus wenigen Wohnungen und wurde 2019 an die Fernwärme angeschlossen.

- Heller, freundlicher Eingangsbereich mit viel Platz und Stauraum
- Modernes, neuwertiges Bad mit WC, Waschtisch, Spiegelschrank, Designer-Fliesen und begehrter Regendusche, sowie LED Beleuchtung.
- Fast neue, helle, top ausgestattete Markenküche im gemütlichem Wohn-Essbereich
- Waschmaschine und Trockner in der Küche
- Gemütlicher Wohnbereich mit Ausblick ins Grüne und Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer angrenzend zum Badezimmer und dem Flur, geteilt durch Schiebetüren.
- Der Balkon ist ebenfalls neu gefliest und mit neuer Markise ausgestattet
- Neue Elektrik, FI Schalter, neue Böden und Fenster, elektrischer Rolladen bei der Glasfront im Wohn-Essbereich
- Eigenes, großes Kellerabteil
- Parkplätze vor dem Haus

Poetsch Immobilien GmbH

Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,

Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,

Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

Lage:

Die Wohnung liegt in Marzoll, direkt hinter der "kleinen Grenze" am Walserberg, mitten im Grünen. Das Freibad Marzoll befindet sich 2 Minuten zu Fuß. Unzählige Möglichkeiten zum Spaziergehen, wandern, biken ect. direkt vor der Tür. Marzoll ist Ortsteil von Bad Reichenhall im Landkreis Berchtesgadener Land in Bayern. Die Stadt Salzburg befindet sich 12 Kilometer entfernt und ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Schulen etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe in Piding, Wals, Weissbach und natürlich in Bad Reichenhall und Salzburg.

Ich freue mich darauf Ihnen diese einzigartige Wohnung in einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.

Björn Benjamin Wenner
Poetsch Immobilien
Tel: 0043 (0)664 88541402
Mail: b.wenner@poetsch-immo.at

DATEN & FAKTEN:

Flächen:

Wohnfläche: 47,2 m²
Kellerfläche: 6 m²

Räumlichkeiten:

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC's: 1
Balkone: 1 = 7 m²

Weitere Informationen:

Beziehbar ab: 15. Dezember 25
Heizungsart: Zentralheizung
Möblierungsart: Küche
Zustand: sehr gut
Zustand des Hauses: gut
HWB: 52
Klasse HWB: C
Klasse fGEE:

Betriebskosten:

Preisauflistung:

Betriebskosten: € 199,00

Kaufpreis: € 220.000,00
Provision: 2,5 %
Provision bei Kauf
inkl. Ust: € 6.545,00

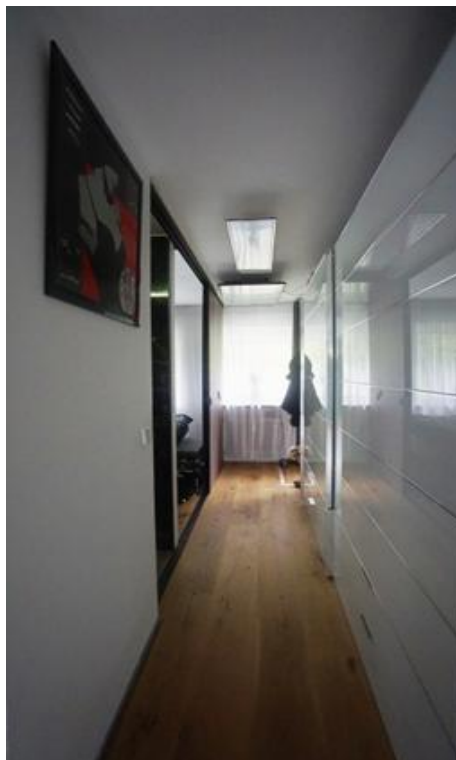
Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%,
Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

Mietnebenkosten: siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung. Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.







Luftaufnahme, Schwimmbad, Tennisplatz

