

Mattsee, Salzburger Seenland

80 m² mit einem Wohnzimmer, das diesen Namen verdient.

Drei Zimmer, Baujahr 2018, ein Balkon zum Draußensitzen und zwei Stellplätze direkt vor dem Haus.

579.000 € provisionsfrei, direkt vom Eigentümer

80,02

m² Wohnfläche

3

Zimmer

14,10

m² Balkon

2

Stellplätze

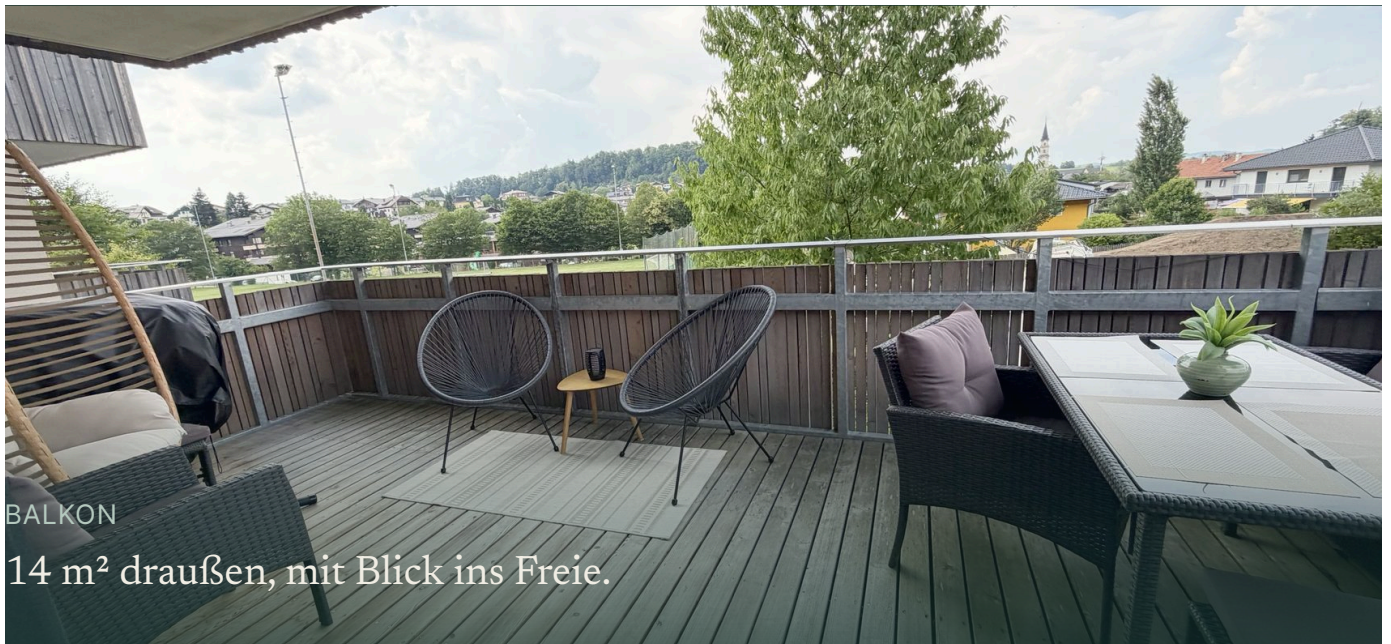
Fast 30 m² offener Wohnraum, und von dort direkt auf den Balkon.



Der Wohn-, Koch- und Essbereich misst 29,6 m² und ist der Raum, in dem hier alles passiert. Die hochwertige Einbauküche bleibt drin, am Boden liegt durchgehend Eichenparkett, und die großen Fenster lassen den ganzen Tag Licht herein.

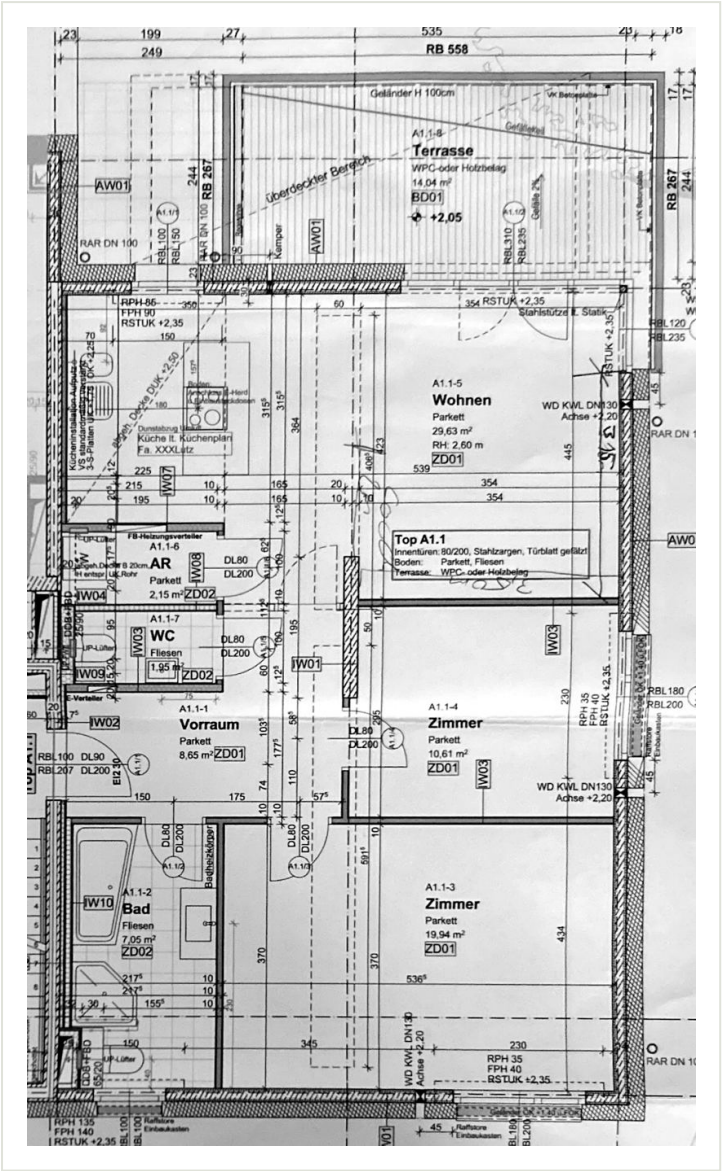
Daran schließt der Balkon an: 14 m², überdacht, mit Holzdielen. Groß genug für einen Esstisch und trotzdem noch Platz zum Entspannen.

Die beiden Zimmer haben 19,9 m² und 10,6 m². Dazu kommen ein eigenes Bad mit Wanne und Dusche und WC, ein separates Gäste-WC, ein Abstellraum in der Wohnung und ein eigenes Kellerabteil.



BALKON
14 m² draußen, mit Blick ins Freie.

Grundriss

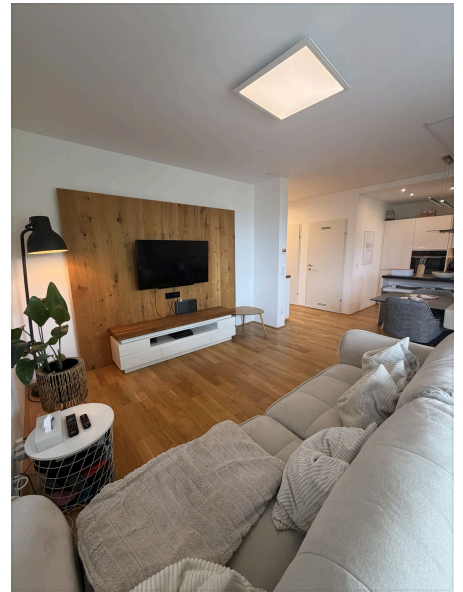


Wohnen, Essen, Küche	29,62 m²
Schlafzimmer	19,85 m²
Zimmer	10,61 m²
Vorraum	8,81 m²
Bad	7,03 m²
Abstellraum	2,15 m²
WC	1,95 m²
Wohnfläche	80,02 m²
Balkon	14,10 m²
Kellerabteil	3,44 m²

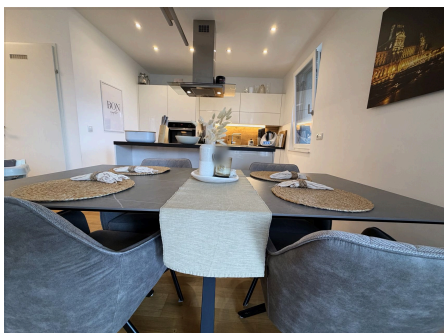
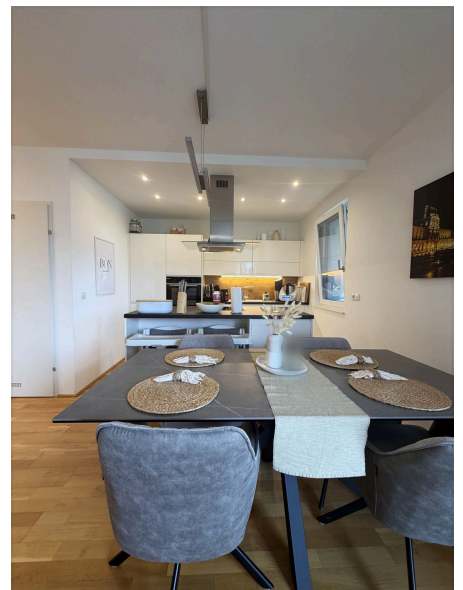
Ausführungsplan SNP Architektur, Flächen laut Nutzwertgutachten.

Rundgang in Bildern

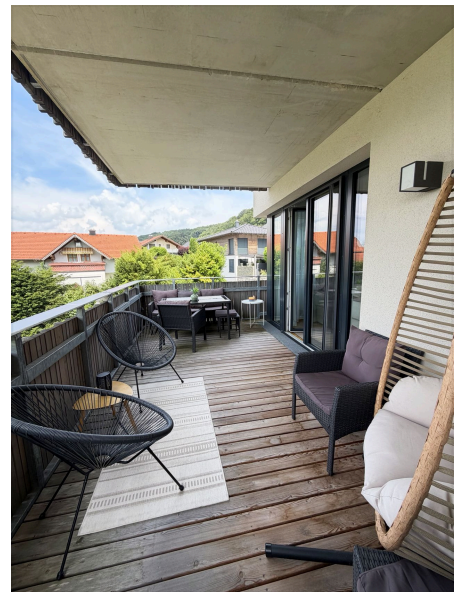
WOHNEN UND ESSEN



KÜCHE



BALKON



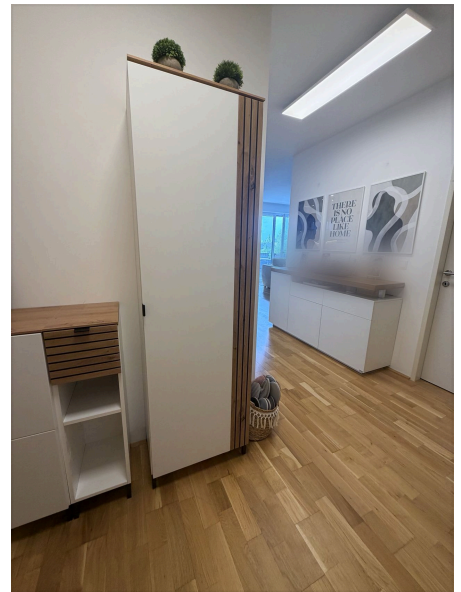
SCHLAFEN



BAD, WC UND ABSTELLRAUM



EINGANG UND VORRAUM



Ausstattung

Fußbodenheizung

Fernwärme aus einem erneuerbaren Heizwerk, Systemtemperatur 40/30 °C.

Einbauküche

Hochwertig, bleibt in der Wohnung.

Boden

Eichenparkett durchgehend in allen Wohnräumen, Fliesen in Bad, WC und Abstellraum.

Carport mit Ladeanschluss

Am Lademanagement der Salzburg AG angeschlossen, Verkabelung liegt. Für eine Wallbox fehlt nur das Gerät.

Zweiter Stellplatz

Freiparker direkt vor dem Haus, im Kaufpreis enthalten.

Energieausweis

HWB 31 kWh/m²a, Klasse B.
Gesamtenergieeffizienz Klasse A.

Photovoltaik am Gebäude

9,5 kWp, die Stromerlöse werden gegen die Betriebskosten gerechnet.

Gepflegte Anlage

Baujahr 2018, Instandhaltungsrücklage bei rund 111.800 €, keine Sonderumlage angekündigt.

Lage

Am Ortsrand, mit Wiese vor der Tür und dem See in Gehweite.



Der Buchbergweg liegt oberhalb des Ortskerns, ruhig und ohne Durchzugsverkehr. Vor dem Haus liegt eine Wiese mit Spiel- und Sportplatz, im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen. Der Blick bleibt also frei.

Kindergarten und Volksschule erreicht man zu Fuß, ohne eine größere Straße zu queren. Im Ortskern gibt es Geschäfte, Ärzte, Bank und Gastronomie. Zum Seebad und zur Promenade geht oder radelt man.

Die Stadt Salzburg liegt rund 25 Autominuten entfernt, die Auffahrt zur A1 ist schnell erreicht.

Kosten und Konditionen

Betriebskosten	152,21 €
Wasser und Abwasser	43,34 €
Heizung	67,73 €
Warmwasser	41,39 €
Rücklage	72,84 €
Carport und Freiparker	24,49 €
Monatlich gesamt	402,00 €

Heizung, Warmwasser, Rücklage und beide Stellplätze sind darin enthalten.

Kaufpreis 579.000 €, inklusive Carport C17 und Freiparker F07. Keine Maklerprovision.

Auf der Wohnung liegt eine Wohnbauförderung des Landes Salzburg. Der Restzuschuss von rund 15.750 € kann bei Förderungswürdigkeit übernommen werden, der Kaufpreis reduziert sich dann um diesen Betrag. Den Antrag stellt der Käufer selbst beim Land.

Übergabe im Juni oder Juli 2027.

Nebenkosten für den Käufer: 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragung, ab rund 1,5 % für Kaufvertrag und Treuhandschaft.

Unterlagen

Grundbuchauszug

Nutzwertgutachten

Ausführungsplan im Original

Energieausweis

Betriebskostenabrechnung

Rücklagenabrechnung

Protokoll der Eigentümerversammlung

Flächenwidmungsplan

Alles liegt vor und kann vorab zugeschickt oder bei der Besichtigung eingesehen werden.

Anschauen?

Sagen Sie mir kurz, wer Sie sind und ab wann Sie suchen. Ich melde mich am selben Tag und wir vereinbaren einen Termin.

TELEFON UND WHATSAPP

+43 664 420 50 73

E-MAIL

dpointner@icloud.com

Maklerinnen und Makler: Keine Kontaktaufnahme.

Akquiseanrufe, Mails und Zusendungen werden ausnahmslos und ohne Antwort abgelehnt. Das Objekt wird ausschließlich privat verkauft.

David Pointner, Eigentümer · Buchbergweg 21a, 5163 Mattsee

Privatverkauf ohne Makler. Angaben nach bestem Wissen, Irrtum vorbehalten. Flächen laut Nutzwertgutachten, Energiekennwerte laut Energieausweis vom 05.12.2018, gültig bis 04.12.2028.