

Erdgeschosswohnung in Anif – mit Terrasse und Grünblick!



Wohnzimmer

Objektnummer: 960/71748
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5081 Anif
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	63,94 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	7,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	147,20 €
USt.:	23,45 €
Provisionsangabe:	

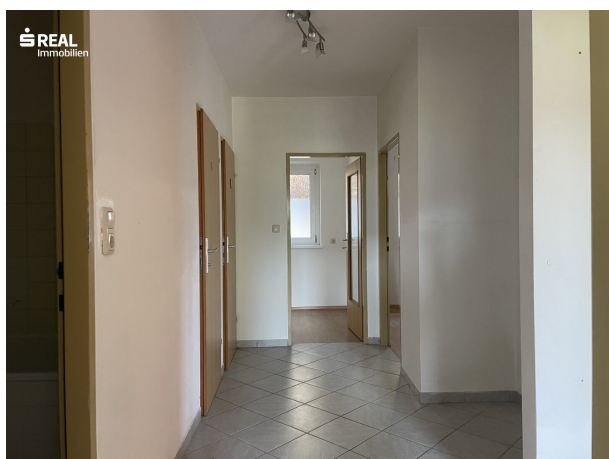
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

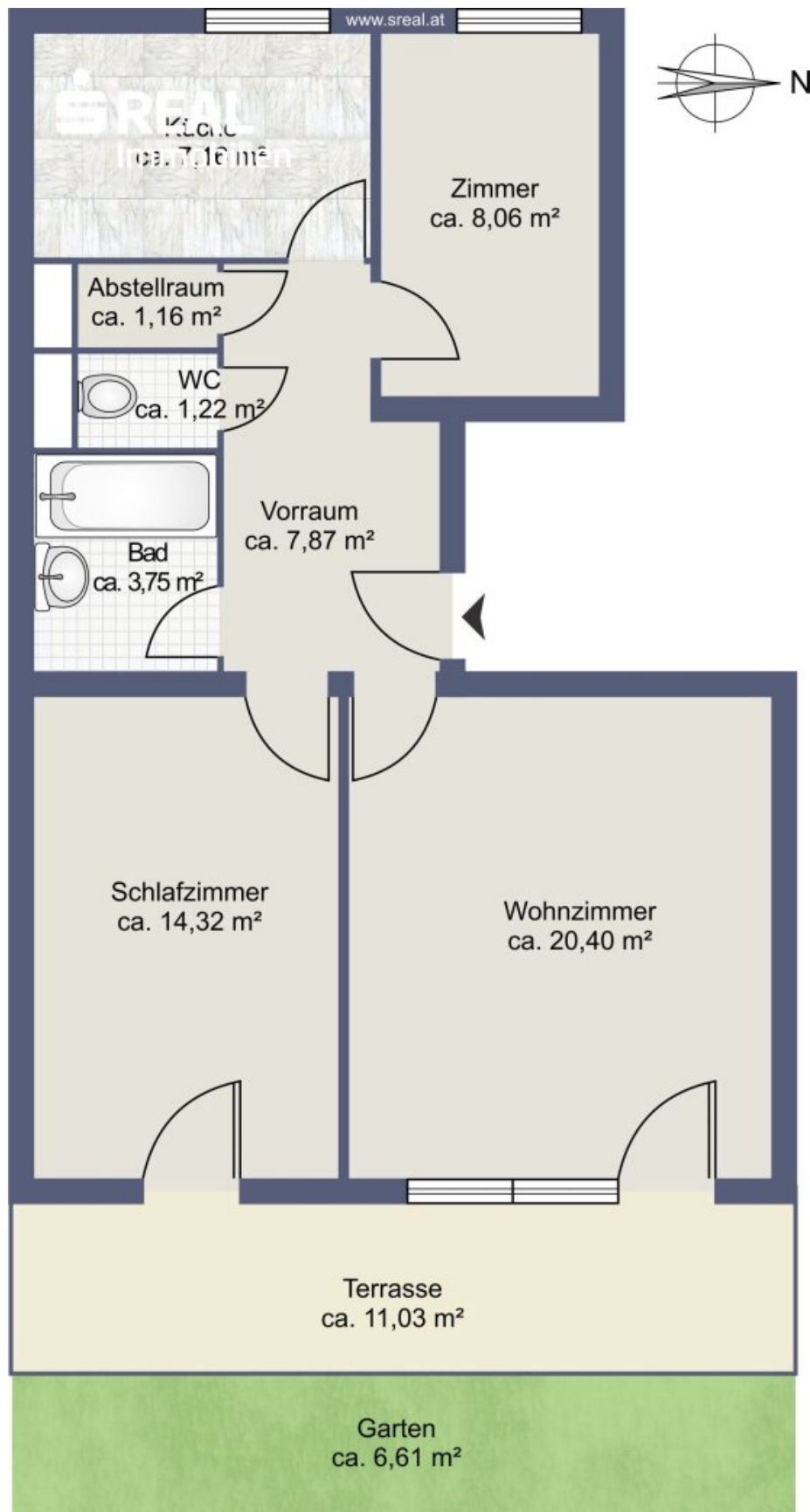
Ihr Ansprechpartner



Raveena Janagal

Salzburg
Franz-Josef-Straße 39
5020 Salzburg





Skizze Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Die Wohnung bietet 3 Zimmer und befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage. Von der Terrasse haben Sie einen schönen Blick ins Grüne, der zur entspannten Wohnatmosphäre beiträgt.

Die Raumaufteilung ist praktisch gestaltet: Vom Flur aus sind alle Zimmer zugänglich. Die Wohnung umfasst 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer.

Der Zustand der Wohnung ist dem Baujahr entsprechend sanierungsbedürftig und bietet damit die Möglichkeit zur individuellen Renovierung und Gestaltung.

Die Beheizung erfolgt über eine Elektroheizung, die Verbrauchskosten werden direkt vom Energieanbieter vorgeschrieben.

Ein PKW-Stellplatz kann separat zum Kaufpreis von € 15.000,00 erworben werden. Die monatlichen Betriebskosten für den Stellplatz betragen € 14,49.

Informationen zur Wohnungseigentümergeinschaft (WEG): Das monatliche Instandhaltungsaufkommen der WEG (Anif, Am Gois Nr. 9–17b) beträgt für 2025 insgesamt € 7.374,00. Die Rücklage liegt mit Stand 30.09.2025 bei rund € 678.175,86. Zusätzlich besteht ein WEG-Darlehen in Höhe von ca. € 43.000,00, welches bis 2030 läuft. Der auf diese Wohnung entfallende Tilgungsanteil beträgt aktuell € 725,49. Die Tilgung erfolgt über die in den Bewirtschaftungskosten enthaltenen Rücklagenbeiträge.

Das Gebäude wurde 1998 mit einer Vollwärmeschutzfassade und neuen PVC-Fenstern ausgestattet. 2011 wurde das Dach saniert, 2015 folgten Maßnahmen wie der Austausch des Ölabscheiders, die Erneuerung des Steinschlagschutzes und der Abluftschächte.

Die laufenden Instandhaltungskosten der Liegenschaft belaufen sich auf ca. € 36.200,00 jährlich. Für 2025/2026 ist eine umfangreiche Sanierung der Balkone und Fenster geplant. Die Abstimmung innerhalb der WEG steht noch aus. Die voraussichtlichen Kosten betragen ca. € 1,6 Mio. netto. Eine Änderung der Maßnahme ist durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 24 WEG möglich.

Sollten sich die Gesamtkosten beispielsweise auf € 1,6 Mio. netto belaufen, würde dies für Top 2 einen anteiligen Bruttobetrag von ca. 24.000,00 bedeuten.

Hinweis zur Mietzinsbildung: Die Wohnung wurde durch eine gemeinnützige Bauvereinigung errichtet. Im Falle einer Vermietung gelten daher die Bestimmungen des § 20 WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) zur Mietzinsbildung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.