Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Neu-Anif



Objektnummer: 960/75410

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5081 Anif
Baujahr:	1974
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,82 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	11,87 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	189.900,00 €
Betriebskosten:	133,40 €
USt.:	16,03 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Milovan Knjeginjic

Salzburg
Franz-Josef-Straße 39


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

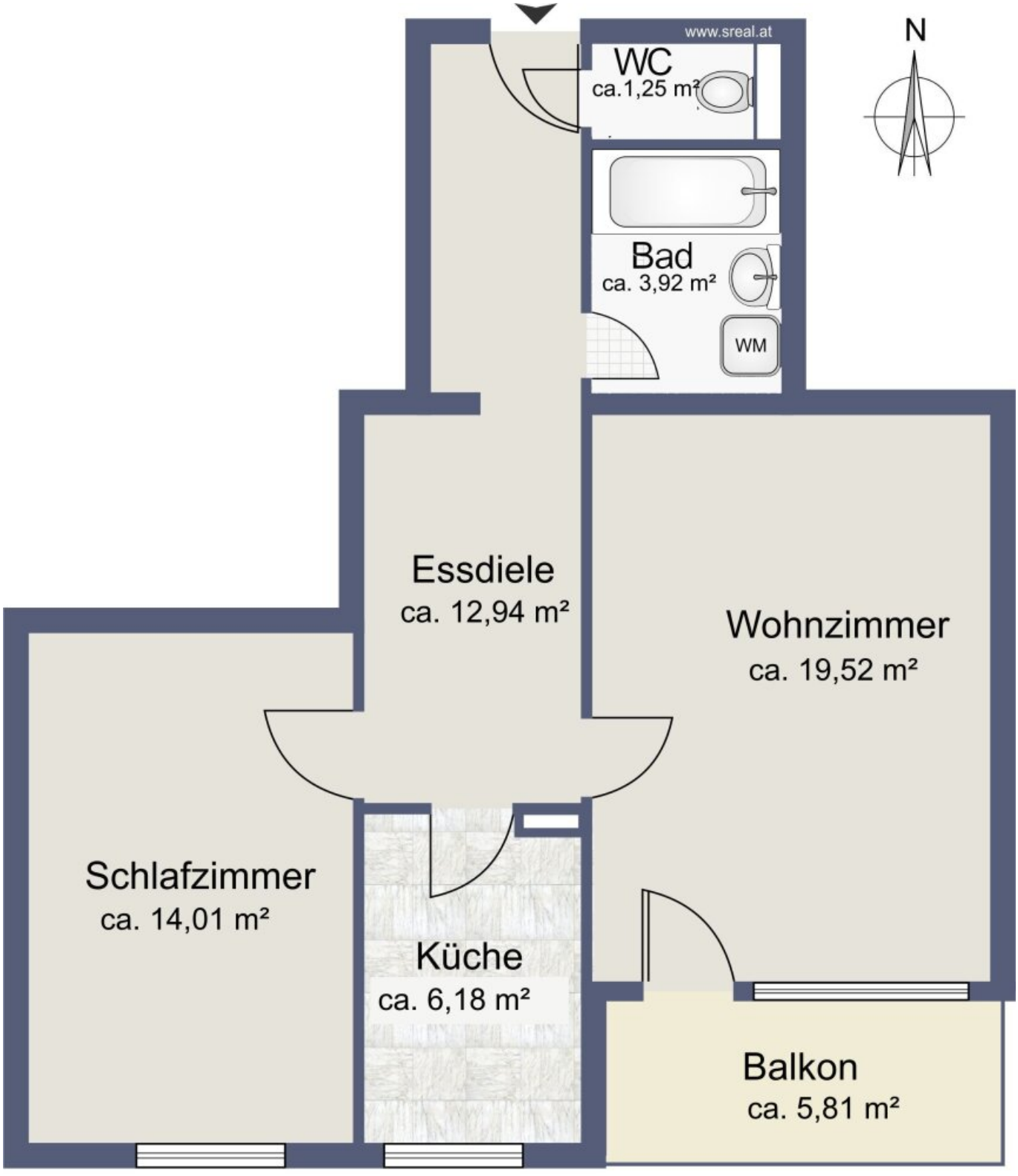

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



Skizze 2.Obergeschoss

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Neu-Anif. Die Wohnung ist altersbedingt sanierungsbedürftig und bietet daher die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die praktische Raumaufteilung umfasst einen zentralen Flur, von dem aus alle Räume direkt erreichbar sind. Das großzügige Wohnzimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon, zusätzlich steht ein separates Schlafzimmer zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Elektroheizung. Die anfallenden Energiekosten werden direkt mit dem jeweiligen Stromanbieter abgerechnet.

Eine **Garagenbox (Nr. 16)** kann bei Bedarf zusätzlich um € 23.000,00 erworben werden. Die monatlichen Betriebskosten für den Stellplatz betragen € 28,55.

Informationen zur Wohnungseigentümergemeinschaft

Für das Jahr 2025 beträgt das monatliche Instandhaltungsaufkommen der WEG für die Anlage Anif, Am Gois Nr. 9–17b insgesamt € 7.374,00. Die Rücklage der WEG belief sich zum 31.07.2026 auf rund € 721.616,45.

Darüber hinaus besteht ein WEG-Darlehen von rund € 43.000,00, dessen Laufzeit bis 2030 vorgesehen ist. Der aktuell zu übernehmende Tilgungsanteil beträgt € 400,21. Die Tilgung wird über die in den Betriebskosten enthaltenen Rücklagenbeiträge abgedeckt.

Das Gebäude wurde 1998 mit Vollwärmeschutz und neuen PVC-Fenstern ausgestattet. Im Jahr 2011 wurde das Dach erneuert. 2015 erfolgten weitere Sanierungsmaßnahmen am Ölabscheider, am Steinschlagschutz und an den Abluftschächten.

Für die Jahre 2025 und 2026 ist eine umfassende Sanierung der Balkone und Fenster vorgesehen. Die endgültige Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft steht derzeit noch aus. Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich auf rund € 1,6 Mio. netto. Abhängig von der tatsächlichen Beschlussfassung und den endgültigen Kosten könnte auf die Wohnung Top 11 ein anteiliger Bruttobetrag von etwa € 24.000,00 entfallen.

Die jährlichen Instandhaltungskosten der WEG betragen derzeit rund € 36.200,00.

Änderungen hinsichtlich der geplanten Maßnahmen und der Kosten sind gemäß § 24 WEG durch Mehrheitsbeschluss möglich.

Hinweis zur Mietzinsbildung: Da das Objekt von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurde, gilt im Fall einer Vermietung die Mietzinsbildung nach § 20 WGG

(Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz).

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.