

## Kontakt



### Bettina Bizien

Mobil : **+43664-88541417**  
E-Mail : **b.bizien@poetsch-immo.at**  
Büro : **Poetsch Immobilien GmbH**  
Adresse : **5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4A**  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2602/10768**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Salzburg**  
Adresse: **5542 Flachau**  
Kaufpreis: **€ 420.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 81,27 m²**  
Zimmer: **3**

## Beschreibung

### Gemütliche 3 Zi-Maisonette-Wohnung in Flachau

Die Wohnung verfügt im Erdgeschoss über 44,18m²:

- einen großzügigen Wohn-Essbereich von ca.35,49 m², der auf die West-Terrasse und den eigenen Garten führt. Von hier aus haben Sie den Blick auf die weltberühmte „Herman-Maier-Weltcupstrecke“
- ein Gäste-WC und einen praktischen Abstellraum

In das obere Geschoss (37,09m²) gelangt man über eine Holzterrasse. Hier befinden sich

- 2 Schlafzimmer mit ca. 13,46 m² und ca. 15,45 m², eines davon mit Zugang zum West-Balkon
- Das Badezimmer ca. 4,63 m² besticht durch eine extra große Dusche. Waschmaschine und Trockner befindet sich ebenfalls im Badezimmer
- Das WC ist separat.

Ein KFZ-Stellplatz im Carport rundet das Paket ab.

Nicht zu vergessen ein eigenes Kellerabteil mit Fenster und großzügige Gemeinschaftsräume ( Skiraum, Fahrradraum, Ski-Schuhraum, Tischtennisraum...)

Bezug

01.04.2024

Es kann kein Zeitwohnsitz begründet werden.

Flächenaufstellung:

Wohnfläche ca. 81,27 m²

Terrasse: 17,96m² und eigener Garten

Balkon ca. 9,57 m²

KFZ-Stellplatz Top 16 und Stellfläche vor dem eigenen Eingang

Kellerraum ca. 9,76 m²

Kosten

Betriebskosten incl. Heizkosten lt. Vorschreibung monatlich: 346,38EUR

Gebäudebeschreibung

Das Wohnobjekt besteht aus insgesamt 20 Wohnungen unterteilt in 2 Häuser (12 Whg. in Haus 1 und 8 Whg. in Haus 2), 16 Carports und 15 Freistellplätze und befindet sich eingebettet in einer gepflegten Nachbarschaft... fußläufig zur Skipiste und ins Ortszentrum.

LAGE:

Mit den Bergen vor der Haustüre kann der Ort Flachau zu Ihrem neuen Zuhause werden.

Die Nähe zu den großen Skibergeen ( Ski-Amadé ) und das gemütliche Flair der kleinen Gemeinde 'wo man sich noch kennt', tun ihr Übriges, um den Menschen eine wunderschöne und erholsame Umgebung zum Leben zu bieten.

Das Skigebiet Snow Space Salzburg in Flachau, Wagrain und St. Johann zählt gemeinsam mit der Skiverbindung Flachauwinkl/Zauchensee zu den fünf größten Skiregionen Österreichs und ist mit seinem abwechslungsreichen Pistenangebot, inklusive zwei Weltcupabfahrten, modernen Seilbahnanlagen sowie international bekannten Freestyle- und Freeride-Spots eine der vielfältigsten Wintersportdestinationen der Alpen.

Unvergleichliche Naturkulisse, regionale Spezialitäten auf den uralten Almten, einzigartige Gastfreundschaft und ein abwechslungsreiches Aktivitätenprogramm warten im Sommer auf.

FLACHAU mit seinen ca. 2900 Einwohnern ist eine allseits bekannte und aufstrebende Tourismusregion in den Salzburger Bergen mit Attraktionen für Sommer und Winter und ist bekannt für seine Familienfreundlichkeit und sein gutes Preis-Leistungsverhältnis

Eine einzigartige Lage am österreichischen Eisenbahnnetz mit direkten Zugverbindungen aus Wien, Linz, München, Düsseldorf und vielen anderen deutschen Großstädten sowie der unmittelbaren Nähe zu drei Autobahnabfahrten.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Radstadt ca. 12 km entfernt mit Busverbindung nach Flachau.

Wir freuen uns Ihnen diese schöne Wohnung bei einem persönlichen Termin zeigen zu dürfen.

BESICHTIGUNGEN sind jederzeit möglich, gerne auch an SONN- UND FEIERTAGEN!

Bei den Angaben handelt es sich um vom Kunden zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit schließen wir aus.

Bitte haben Sie Verständnis, dass Anfragen nur unter Angabe des vollständigen Namens, der Wohnadresse und der Telefon-Nummer bearbeitet werden können.

Richten Sie Ihre Anfrage bitte an:

Bettina Bizien - Poetsch-Immobilien GmbH, 5020 Salzburg

Tel.No.: +43 (0)664/88541417

Email: b.bizien@poetsch-immo.at

---

Kaufpreis:	€ 420.000,-
Betriebskosten:	€ 346,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche:	ca. 81,27 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	17 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	9 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	9 m <sup>2</sup>

---

beziehbar ab:	01.04.24 (sofort)
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	Ja
Abstellplatz:	1
Anzahl d. Balkone:	1
Anzahl der Terrassen:	1
Möblierung:	komplett möbliert
Heizung:	Zentralheizung mit Fernwärme
HWB:	68.0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse HWB:	C
FGEE:	0.91
Klasse FGEE:	B

---

**Lage:** Dorfczentrum; **Ausstattung:** Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, Trockner, Waschmaschine, Wasch - Trockenraum; **Garten:** Privat

---





