

# EXPOSÉ

## 2-Zimmer Wohnung mit Balkon & Carport | Blick zum Dachstein | Eben im Pongau



### ECKDATEN

Objektart: Wohnung  
Land: Österreich  
Adresse: 5531 Eben im Pongau  
Baujahr: 1983  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 41,04 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 124,56 €  
Etage: 1  
Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis**  
**€ 175.000,-**

### NIKI Immobilien KG

Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen ° Tel.: 0043 662 237081  
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

> Wohnung

> Eben im Pongau

> 2 Zimmer

> 41,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6647-5wA90t



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Land	Österreich
Adresse	5531 Eben im Pongau
Baujahr	1983
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	41,04 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	175.000,- €
Hausgeld (ca.)	124,56 €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1983
Objekt ist vermietet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	3,32 m <sup>2</sup>
Kamin	ja
Heizung	Ofenheizung
möbliert	voll möbliert
Alt- / Neubau	Neubau
bezugsfrei ab	Sofort
Provision für Käufer	3,6%

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine gemütliche 2-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage von Eben im Pongau. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus den 1983er-Jahren und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie einen schönen Ausblick ins Grüne. Der Wohnbereich ist mit einem Stäbchenparkettboden ausgestattet und verfügt über einen gemauerten Kachelofen, der für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre sorgt und die ganz Wohnung beheizt. Alternativ oder Ergänzend kann die Wohnung noch mit einer "Infrartheizung" ausgestattet werden. Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf den Ostbalkon, von dem aus sich ein schöner Blick auf Grünflächen (im Winter "die Langlaufloipe") und das Dachsteinmassiv eröffnet.

Die Wohnung verfügt über eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie einen Vorraum mit Garderobebereich.

Zur Wohnung gehören außerdem (Allgemeinflächen):

ein Carport-Stellplatz  
ein Kellerabteil  
Nutzung der allgemeinen Waschküche  
Fahrradraum

Die Wohnanlage ist von Grünflächen umgeben und verfügt über einen kleinen Kinderspielplatz.

Betriebskosten monatlich ca.:

EUR 124,56 inkl. Rücklage (ohne Heizkosten)  
Rücklagenstand per 31.03.2025: EUR 31.262,45 (jährliche Zuführung ca. EUR 10.000,00)

Ein vor kurzem ausgelaufenes Darlehen diente der Liegenschaft für die Dämmung der oberen Geschossdecke und Kellerdecke, sowie der Fassade.

In absehbarer Zeit ist einer Sanierung der Balkone geplant. Eine Abstimmung soll in der Eigentümerversammlung 2026 erfolgen.

Die Wohnung wird nicht mit einer Zweitwohnsitzwidmung verkauft.

Ein Käufer muss beim Erwerb eine Nutzungserklärung gemäß Salzburger Raumordnungsgesetz unterzeichnen. Hauptwohnsitzmeldung oder Leerstand.

Laut Auskunft der Gemeinde Eben im Pongau gibt es derzeit keine Leerstandsabgabe. Wird eine Wohnung jedoch als Leerstand gemeldet, darf sie nicht für eine Wohnnutzung eingerichtet sein (z. B. keine Schlafgelegenheit).

The apartment is not sold with a second-home (holiday home) designation. A buyer can either register the apartment as their main residence or leave the property vacant, there is currently no vacancy tax. If the apartment is officially declared as vacant, it must not be equipped or set up for residential use (for example, it should not contain a sleeping facility).

In addition, the buyer must sign a declaration of use in accordance with the Salzburg Spatial Planning Act when purchasing the property.

If you are interested, I would be happy to arrange a viewing of the apartment on site.

## Ausstattung:

Raumaufteilung:  
Vorraum  
Wohnraum mit Kachelofen  
Schlafzimmerbereich  
Küche  
Badezimmer mit Badewanne und WC  
Ostbalkon  
Wohnnutzfläche ca. 41,04 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 3,32 m<sup>2</sup>

## Lagebeschreibung:

# Eckdaten

> Wohnung

> Eben im Pongau

> 2 Zimmer

> 41,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6647-5wA90t



Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage in Eben im Pongau, südlich der Filzmooser Landesstraße.

Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern, Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen. Besonders attraktiv ist der freie Blick Richtung Dachstein.

Eine Bushaltestelle ("Eben alte Schule") mit Anbindung an mehrere Buslinien ist fußläufig erreichbar.

Eben liegt zentral im Salzburger Pongau und bietet eine hervorragende Ausgangslage für:

Wintersportregion Ski amadé

Wandern und Radfahren

Nähe zu Radstadt, Altenmarkt und Bischofshofen.

## Sonstiges:

### Hinweis

Die Wohnung wird nicht mit einer Zweitwohnsitzwidmung verkauft.

Ein Käufer muss beim Erwerb eine Nutzungserklärung gemäß Salzburger Raumordnungsgesetz unterzeichnen.

Laut Auskunft der Gemeinde Eben im Pongau gibt es derzeit keine Leerstandsabgabe. Wird eine Wohnung jedoch als Leerstand gemeldet, darf sie nicht für eine Wohnnutzung eingerichtet sein (z. B. keine Schlafgelegenheit).

### Bitte beachten Sie:

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens und der Kontaktdaten des jeweiligen Interessenten bearbeiten können.

Sämtliche hier gemachte Angaben sind lediglich unverbindliche Vorinformationen, erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Insbesondere kann es sich bei gegenständlichen Angaben um von uns nicht auf Richtigkeit und/oder Vollständigkeit geprüfte Angaben von Dritten handeln, für welche wir ausdrücklich keine Haftung übernehmen. Sämtliche Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Käuferprovision: 3% des vertraglich vereinbarten Kaufpreises + USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Objektbilder:



Wohnzimmer



Aussicht vom Balkon



Aussenansicht

# Eckdaten

> Wohnung

> Eben im Pongau

> 2 Zimmer

> 41,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6647-5wA90t



Wohnzimmer



Küche

# Eckdaten

> Wohnung

> Eben im Pongau

> 2 Zimmer

> 41,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6647-5wA90t



