

Sehr großzügig aufgeteilte, hochwertig ausgestattete 3 Zimmer Wohnung mit XXL Terrasse



Wohnfläche: ca. 111 m²
gebaut: 1975
Zimmer: 3

Gesamtmiete: € 1.650,00

BESCHREIBUNG:

Hier kommt im Erstbezug nach Sanierung eine sehr exklusive, hochwertige 3 Zimmer Wohnung mit sehr großzügigem Platzangebot zur Vermietung.

Die eindrucksvolle Wohnung befindet sich in absoluter Ruhe-Lage am Kraischaberg im Ortsteil Zankwarn von Mariapfarr. Mariapfarr, Tamsweg und Mauterndorf sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Der Freizeitwert der Region ist einzigartig. Die Skigebiete Fanningberg und Speiereck sind in 15 Minuten erreichbar. Obertauern und Katschberg in unter einer 1/2 Stunde. Eine Langloipe befindet sich in unmittelbarer Nähe vor dem Haus.

Auch im Sommer bietet die Region unzählige Aktivitäten wie Wandern, Bergsteigen, Mountainbiken, Bogenschießen und vieles mehr.

Das idyllische Haus im Landhausstil wurde im Sommer 2021 gekauft und bis jetzt liebevoll und hochwertig saniert. Ein besonderes Augenmerk bei der Sanierung wurde auf erneuerbare Energien gesetzt.

So wurde im Haus ein moderne Pelletsheizung mit 32 KW, sowie eine Photovoltaik- und thermische Solaranlage auf dem Dach installiert.

Das Haus mit nur 4 Wohneinheiten präsentiert sich schon beim Betreten als Ort der Erholung und Ruhe und versprüht eine Wohlfühlatmosfera. Der großflächige Grundriss der Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses und bietet einen atemberaubenden Ausblick in die Lungauer Bergwelt.

Die Wohnung bietet auf 111 m² ein sehr großzügiges Platzangebot und eignet sich somit ebenso für die anspruchsvolle Familie, wie gleichermaßen für den Workaholic, um wohnen und arbeiten perfekt zu verbinden.

Poetsch Immobilien GmbH

Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,

Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,
Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

Das Gesamtbild der Wohnung ist sehr niveauvoll und nichts für "Langweiler". Schon beim Betreten der Wohnung sorgt die hochwertige, sehr durchdachte Einbauküche für Aufmerksamkeit. Ein integrierter Barbereich an der Küchenzeile bietet die perfekte Möglichkeit das Treiben in der Küche zu beobachten. Eine praktische angrenzende Speis bietet genügend Stauraum für Küchenutensilien und Lebensmittel. Das Gäste-WC direkt neben dem Eingang ist ebenfalls sehr geschmackvoll ausgestattet.

Als Herzstück der Wohnung präsentiert sich das atemberaubende Wohnzimmer auf fast 40m² mit lichtdurchflutender Glasfront und Ausgang auf die Terrasse. Diese umfasst ebenfalls ca. 40m² und bietet genügend Platz zum Sitzen, Liegen und Verweilen.

Über einen großzügigen Flur, welcher ebenfalls ausreichend Stauraum bietet, gelangt man in den hinteren Teil der Wohnung. Hier befindet sich ein weiterer Abstellraum, sowie das geschmackvoll eingerichtete Badezimmer. Jeweils an den Enden des Flurs befinden sich zwei praktisch geschnittene Zimmer mit fast 12 m² und 20 m².

Parkplätze befinden sich vor dem Haus.

Ein zugeteiltes Kellerabteil, sowie ein Gemeinschaftskeller gehören ebenfalls zum Angebot. Voraussichtlich ab Sommer 2024 gibt es für jede Wohneinheit ebenfalls Carportplätze.

Ein idyllischem Gemeinschaftsgarten lädt zum Erholen, Grillen und Verweilen ein.

Nach Rücksprache mit den Eigentümern besteht die Möglichkeit einer Mitbenützung der Sauna und Wellenbereichs vom Haus.

Da es sich nach der Sanierung um den Erstbezug handelt gibt es noch keine Erfahrungen mit den BK. Hier wurde ein Richtwert von € 3,50 inkl. Steuer pro m² angesetzt. Die tatsächlichen BK werden am Jahresende je nach Verbrauch mit der Wohnung abgerechnet.

Den genauen Grundriss entnehmen Sie bitte dem Plan im Anhang.

Dieser teilt sich wie folgt auf:

- WC 1,46 m²
- Speis 2,79 m²
- Küche 20,35 m²
- Wohnzimmer 39,31 m²
- Flur 7,87 m²
- Abstellraum 2,80 m²
- Schlafzimmer 19,30 m²
- Badezimmer 5,90 m²
- Schlafzimmer 11,53 m²

Kaution 3MM = € 5.550

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Kontakt:

Björn Benjamin Wenner

Poetsch Immobilien

Tel: 0043 (0)664 88541402

Mail: b.wenner@poetsch-immo.at

Homepage: www.poetsch-immo.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

DATEN & FAKTEN:

Flächen:

Wohnfläche: ca. 111 m²
Kellerfläche: 4,8 m²

Räumlichkeiten:

Zimmer: 3
WC's: 2
Balkone: 1
Terrassen: 1 = 40 m²
Parkplätze: 2

Weitere Informationen:

Beziehbar ab: 15.01.24
Baujahr: 1975
Mietdauer: 3 - 5 Jahre
befristet: befristet
Heizungsart: Pelletsbiomasse
Möblierungsart: Küche
Zustand: sehr gut
Zustand des Hauses: sehr gut
HWB: 46
Klasse HWB: B
fGEE: 0,78
Klasse fGEE: A++

Betriebskosten:

Betriebskosten: € 380,00

Preisaufstellung:

Kaution: € 5.550,00
Bruttomiete: € 1.270,00
Gesamtmiete: € 1.650,00

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%, Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

Mietnebenkosten: siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung. Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.











