

**Direkt bei der Therme Loipersdorf. - Hochwertiger Wohnraum mit vielen Highlights. - Wellness und SPA inklusive.**



**Objektnummer: 894**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8282 Bad Loipersdorf
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**



















AKTI.VIT



AKTI.VIT



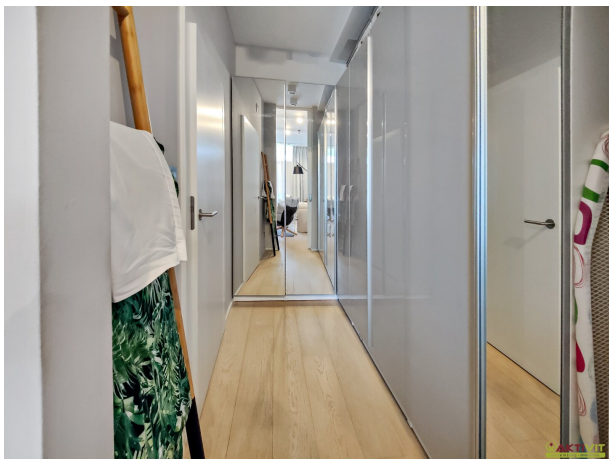
AKTI.VIT







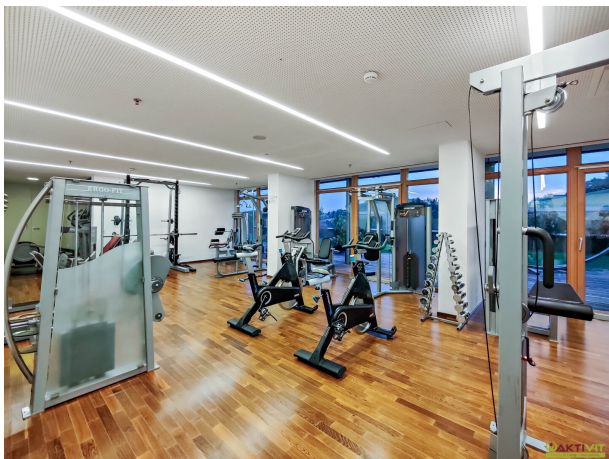








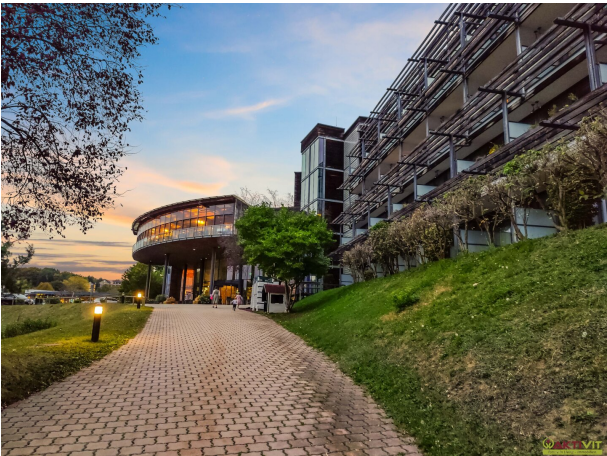






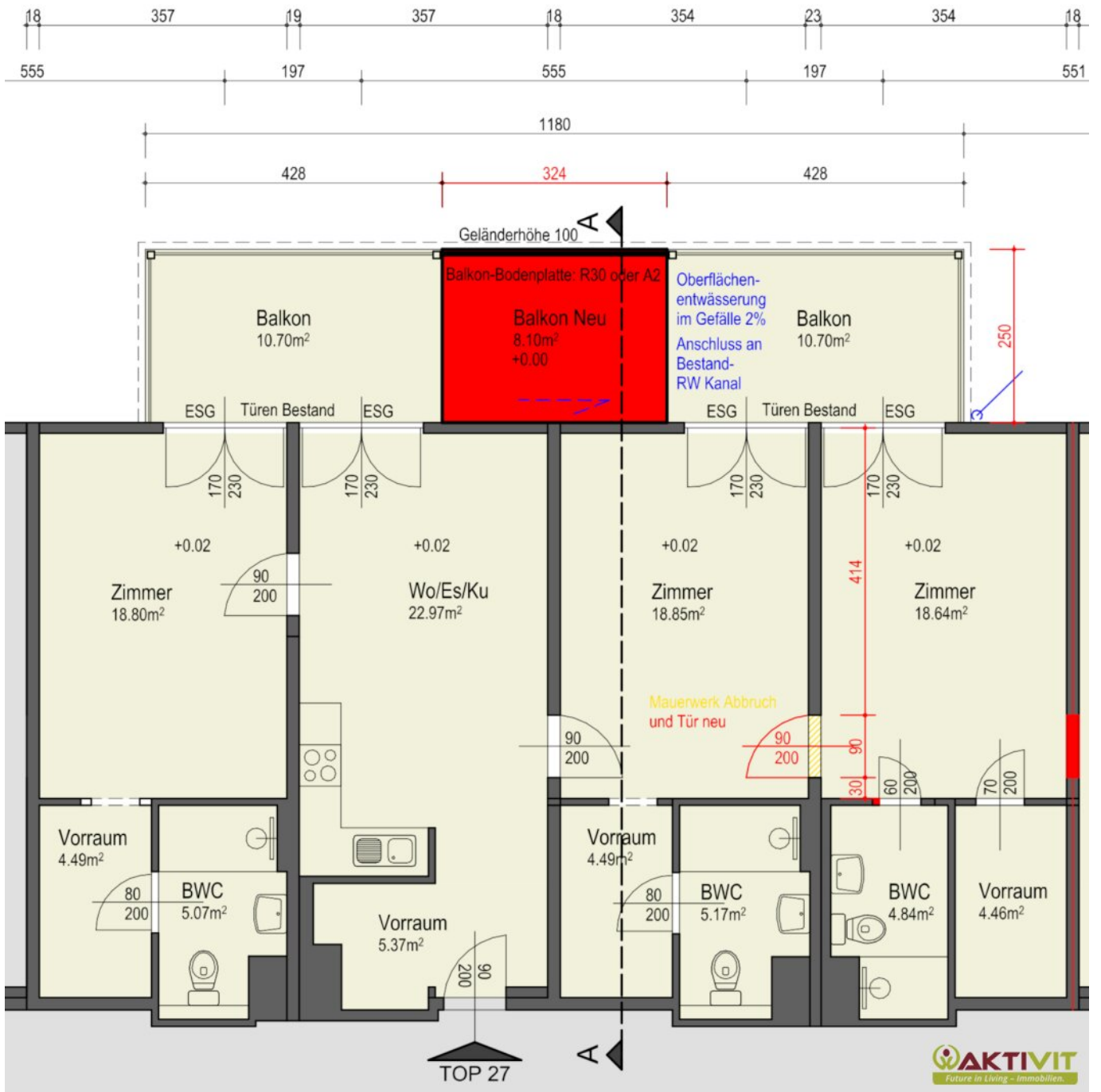




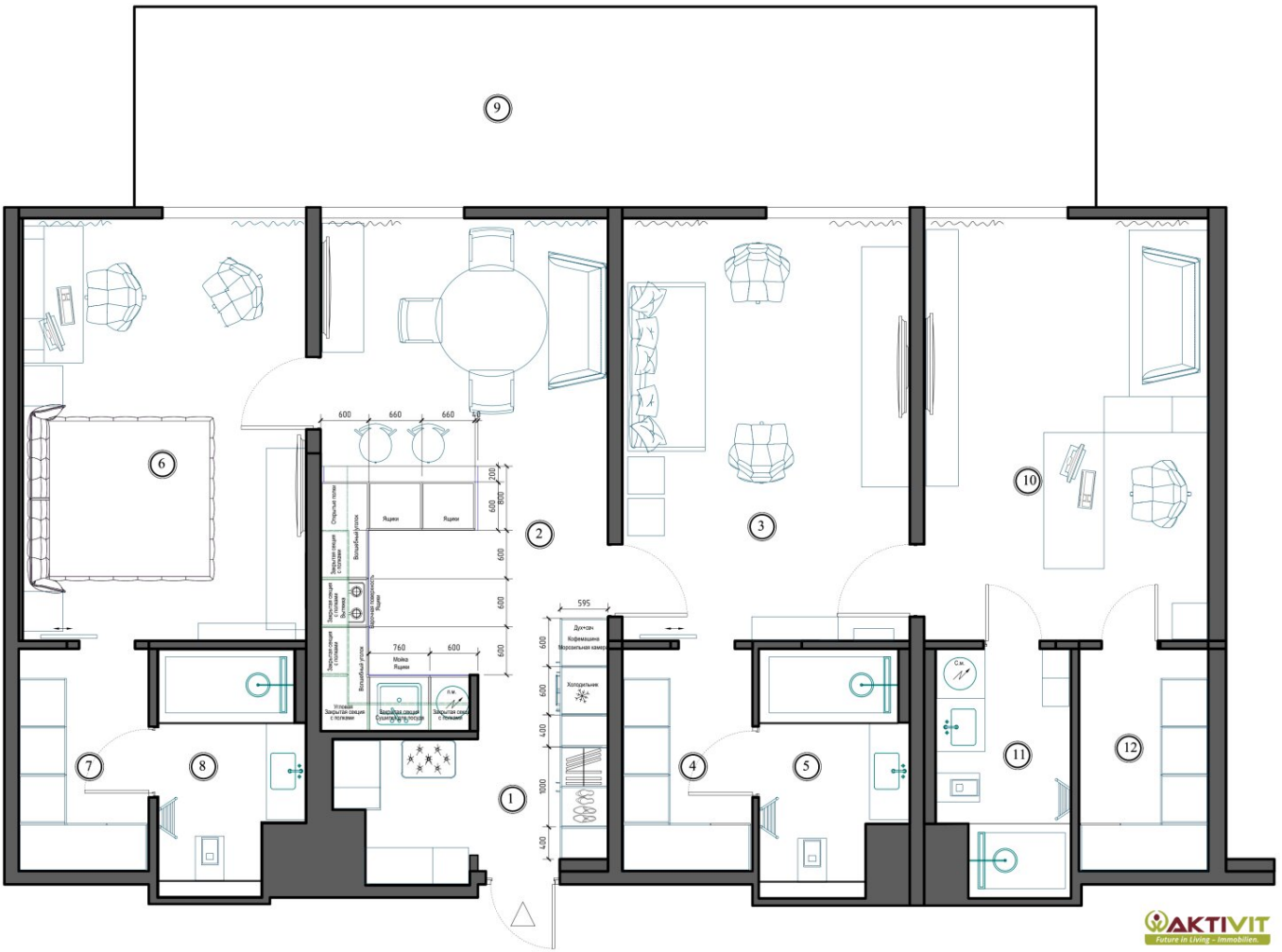












## Objektbeschreibung

Diese Wohnung, direkt im Thermenkomplex Loipersdorf, bietet eine einzigartige Lage mit vielen Highlights zur Nutzung. Die Wohnung ist durchgängig luxuriös und professionell eingerichtet, die gesamte Einrichtung ist inkludiert.

Viele Einrichtungen des Thermenhotels "Sonreich" können kostenlos mitbenutzt werden – unter anderem: SPA Bereich mit Pool und Saunen, Freigelände und Entspannungsbereiche, der großzügige Fitness-Bereich und vieles mehr.

### ***Die Vorteile dieser Wohnung auf einen Blick:***

- Außergewöhnliche Lage direkt im Thermenkomplex.
- Viele Highlights zur kostenlosen Mitbenutzung.
- Rund 133 m<sup>2</sup> Nutzfläche: Wohnung und „Gästezimmer“.
- Große Terrasse mit 30 m<sup>2</sup> und Naturblick.
- Luxuriöse Interior-Design Einrichtung inklusive.
- Voll ausgestattete Miele-Markenküche.
- Moderne Baulichkeit in sehr gutem Zustand.
- Nutzung als Hauptwohnsitz zulässig!
- 2 Stellplätze inklusive.

### **DIE WOHNUNG.**



Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoß der Hotel- und Apartmentanlage "Sonnreich". Direkt in einem Thermenkomplex gelegen, bietet sich hier ein außergewöhnliches Wohnflair "wie im Urlaub".

Die Wohnung selbst verfügt über eine Wohnfläche von 113 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich gibt es einen weiteren zugehörigen Raum mit rund 20 m<sup>2</sup>, dieser befindet sich eine Etage höher (5. OG). Dieser Raum kann als Lager oder Hobbyraum sowie, mit geringen Adaptierungen, auch als Gästezimmer genutzt werden.

Zusammen ergibt sich so eine nutzbare Fläche von rund 133 m<sup>2</sup>.

Die Wohnflächen verteilen sich auf:

Eingangsbereich mit Vorraum und Übergang zum großen Wohn- und Esszimmer inklusive offenem Küchenbereich.

Vom Wohnbereich aus sind die Terrasse, sowie zwei Zimmer erreichbar. Das dritte Zimmer ist durch eines der Zimmer als Durchgangszimmer erschlossen.

Alle drei Zimmer verfügen über einen eigenen anschließenden Schrankraum und ein eigenes Bad mit WC.

Die großzügige Terrasse mit rund 30 m<sup>2</sup> Freifläche ist von allen Zimmern aus erreichbar.

Das getrennte Zimmer (Hobbyraum / Gästezimmer) ist über den Hotelflur getrennt erreichbar und eine Etage höher, im 5. OG.

Hier bietet sich so eine idealer Rückzugsort mit vielen Möglichkeiten.

## **HIGHLIGHTS ZUR NUTZUNG.**

Die Lage im Hotelkomplex bietet viele Highlights zur Mit-Nutzung. Dies umfasst unter anderem:

- Die Wellness-Bereiche mit "Infinity Pool" (38 Meter Länge).
- Den "Sauna-Bar" mit mehreren Saunen.
- Die Infrarot-Kabinen und Relax-Bereiche.

- Das umfangreich ausgestattetes Fitness-Studio.
- Die großzügigen Freiflächen und Gartenanlagen.
- Hausmeister-Service für die eigene Wohnung inklusive.

Weitere exklusive Services und Dienstleistungen können kostenpflichtig und ganz nach Belieben in Anspruch genommen werden:

- Kulinarik: Frühstücks-Buffer sowie Dinner am Abend im Hotelrestaurant.
- Beauty & Health: Massagen, Beauty-Behandlungen und mehr.
- Reinigungsservice für das Apartment.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 2000 in einer hochwertigen und energieeffizienten Bauweise errichtet.

Die Wohnung ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Die Wohnung ist durchgängig luxuriös und professionell von einem Inneneinrichter auf hohem Niveau eingerichtet.

Die gesamte Einrichtung, auch die Küche - zur Gänze von Miele, inklusive aller E-Geräte - ist inkludiert.

Die Böden der Wohnung sind mit Parkettböden, Stein und Fliesen ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt zentral über die Anlage des Hauses. Eine Klimaanlage ist ebenfalls vorhanden.



2 KFZ-Stellplätze sind im Preis inkludiert.

Eine weitere Wohnung mit 60 m<sup>2</sup>, direkt nebenan im selben Gebäude, steht aktuell ebenfalls zum Verkauf.

Die beiden Wohnungen können auch mit einem Durchbruch verbunden werden. Somit ergeben sich insgesamt bis zu 193 m<sup>2</sup> mögliche Nutzfläche.

Gerne informieren wir Sie auch über dieses Angebot.

### **BETRIEBSKOSTEN.**

Die monatlichen Betriebskosten für die Wohnung betragen ca. € 350,- brutto.

Dies beinhaltet auch die Strom- und Heizkosten-Vorschreibung.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <6.000m

Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <4.500m

Post <5.500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap