

## Großzügige Ferienwohnung mit Potenzial zur Umgestaltung



**Objektnummer: 6566/1591**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6215 Steinberg am Rofan
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 171,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

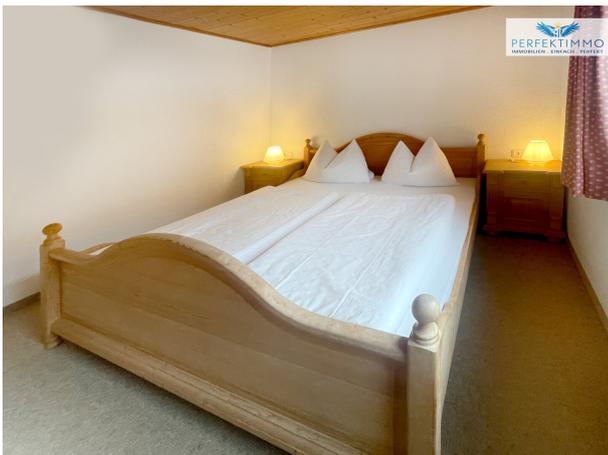
## Ihr Ansprechpartner



**Mag.iur. Johannes Breuss**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 650 3243996







# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Johannes Breuss  
+43 650 32 43 996

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

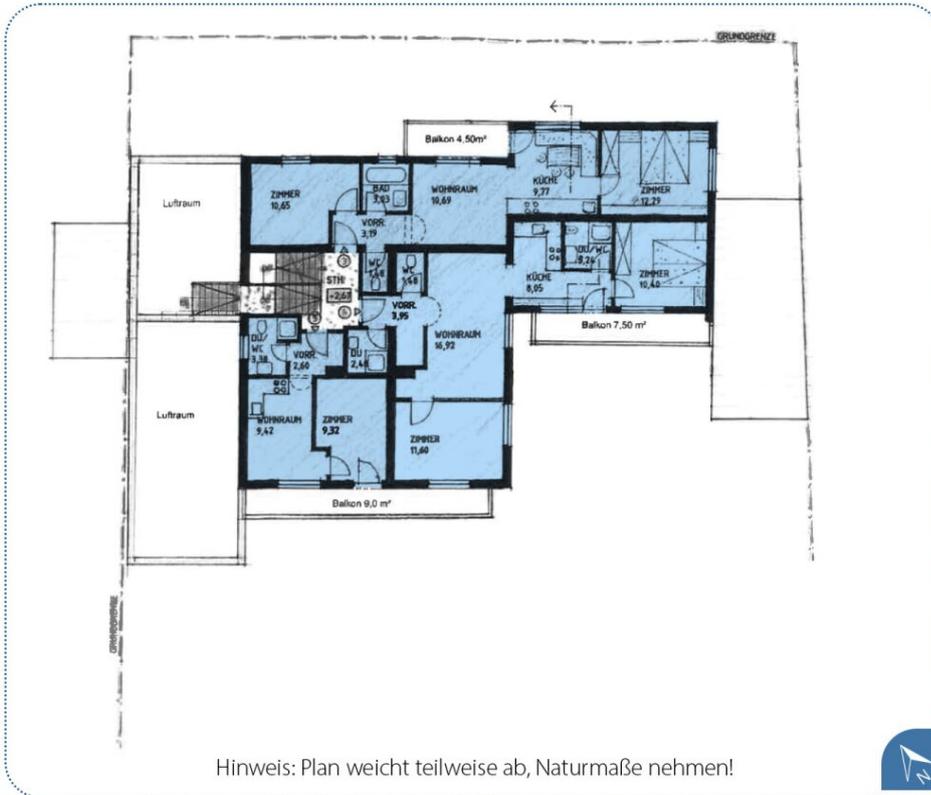
FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# FERIENWOHNUNG Steinberg am Rofan

Obergeschoss



Lage

Obergeschoss	
Vorraum	3,19 m <sup>2</sup>
Wohnraum	10,69 m <sup>2</sup>
Küche	9,77 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,29 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,65 m <sup>2</sup>
Bad	3,03 m <sup>2</sup>
WC	1,48 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,95 m <sup>2</sup>
Dusche	2,48 m <sup>2</sup>
WC	1,48 m <sup>2</sup>
Wohnraum	16,92 m <sup>2</sup>
Küche	8,05 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	3,26 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,40 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,60 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,60 m <sup>2</sup>
Wohnküche	9,42 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	3,38 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,32 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca. 137 m<sup>2</sup></b>	

# Objektbeschreibung

## Wohnen und Urlauben in der Achenseeregion

Diese sehr großzügige, im 1. Obergeschoß eines Mehrfamilienhauses im Tiroler Stil gelegene Wohnung bietet aktuell ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Als genehmigter Freizeitwohnsitz eignet sich diese Immobilie sowohl für die private Nutzung als auch als Ferienresidenz. Als Ferienwohnung sind 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich, was bedeutet, dass das Objekt zu diesem Zweck teilweise rückgebaut werden müsste.

Aktuell verteilt sich die Fläche auf 8 Zimmer, 3 Küchen (gebrauchte Einbauküchen inklusive), 4 Badezimmer und 4 WCs, und ist ideal für Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Die Immobilie wurde 1962 errichtet und 1996 umfassend generalsaniert, wobei Zu- und Umbauten vorgenommen wurden. Im Jahr 2009 folgte ein weiterer Zubau, bestehend aus einem Foyer und einem Lagerraum. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und verbindet charmanten Altbau-Charakter mit moderner Funktionalität.

Für behagliche Wärme sorgt eine zentrale Radiatorenheizung, die sowohl über einen Ölheizungskessel als auch einen Stückholzkessel betrieben wird. Die Warmwasserbereitung wird zusätzlich durch eine solarunterstützte Anlage gewährleistet, was den Energieverbrauch nachhaltig optimiert.

Drei PKW-Abstellplätze im Freien machen das Angebot besonders attraktiv.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Die kaufgegenständliche Ferienwohnung bietet ein idyllisches und naturnahes Umfeld, das besonders für Ruhesuchende und Naturfreunde attraktiv ist. Umgeben von einer beeindruckenden Berglandschaft, lädt die Region zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Mountainbiken oder Skitourengehen ein und gilt als wahres Langlaufparadies mit bestens präparierten Loipen. Ein romantischer, kleiner Gebirgsbach fließt in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine besonders charmante Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten und weitere infrastrukturelle Angebote finden sich im nahegelegenen Ort Achensee, während Steinberg selbst mit seiner ruhigen Lage und der Nähe zur unberührten Natur punktet. Die Region eignet sich hervorragend für Outdoor-Enthusiasten, die Wert auf Entspannung und Abgeschiedenheit legen.

## ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Freizeitwohnsitz: Ja

Wohnnutzfläche: ca. 137 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

Ausstattung: 3 Einbauküchen

Balkone: 3 (ca. 4,5 m<sup>2</sup>, ca. 7,5 m<sup>2</sup> und ca. 9,0 m<sup>2</sup>)

Baujahr: 1962 Errichtung Bestand

Veränderungen: 1996 Generalsanierung mit Zu- und Umbau, 2009 Zubau Foyer und Lagerraum

Zustand: Gebraucht

Stockwerk: Obergeschoß

Heizung: Radiatoren | zentral | Ölheizung + Stückholzkessel

Warmwasser: über Raumheizung mit Solarunterstützung

Betriebskosten: in Abklärung

Energieausweis: HWB Ref, SK = 171,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse E) | fGEE = 1,86 (Klasse D), gültig bis 12.05.2032

Ausstattung: 3 Einbauküchen

Parkplätze: 3 PKW-Abstellplätze im Freien

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

**Kaufpreis: € 350.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Mag.iur. Johannes Breuss

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Mobil: +43 650 3243996

E-Mail: j.breuss@perfektimmo.at

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6% inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2% zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Grundbuchseintragung: 1,1% *Unter Umständen könnte hier eine teilweise Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.*

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <6.500m  
Apotheke <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Bäckerei <6.000m  
Supermarkt <6.000m

**Sonstige**

Bank <6.000m  
Post <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap