Extravaganter Wohntraum auf über 238 m² Wohnnutzfläche

Objektnummer: 6566/1638

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6414 Mieming
Baujahr:	1997
Wohnfläche:	173,00 m²
Nutzfläche:	238,77 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	60,00 m²
Keller:	7,41 m²
Heizwärmebedarf:	D 122,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	895.000,00 €
Betriebskosten:	365,00 €

Ihr Ansprechpartner

Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332
H ?+43 650 9805332

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

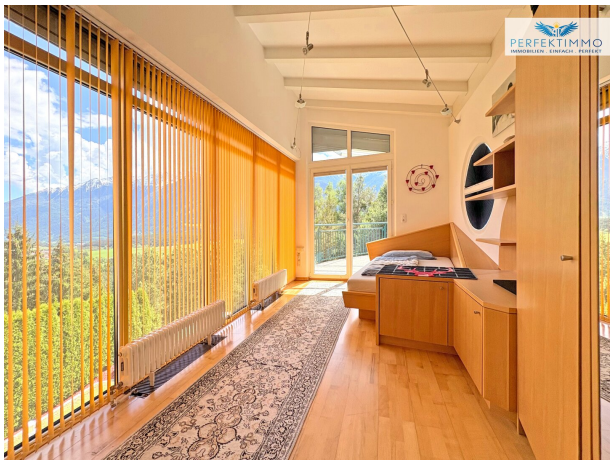
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

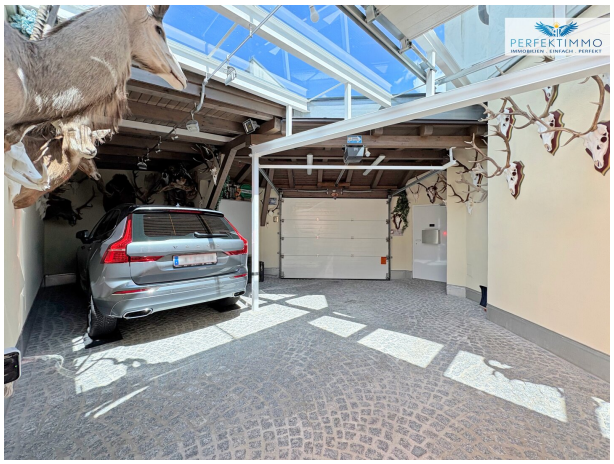
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO

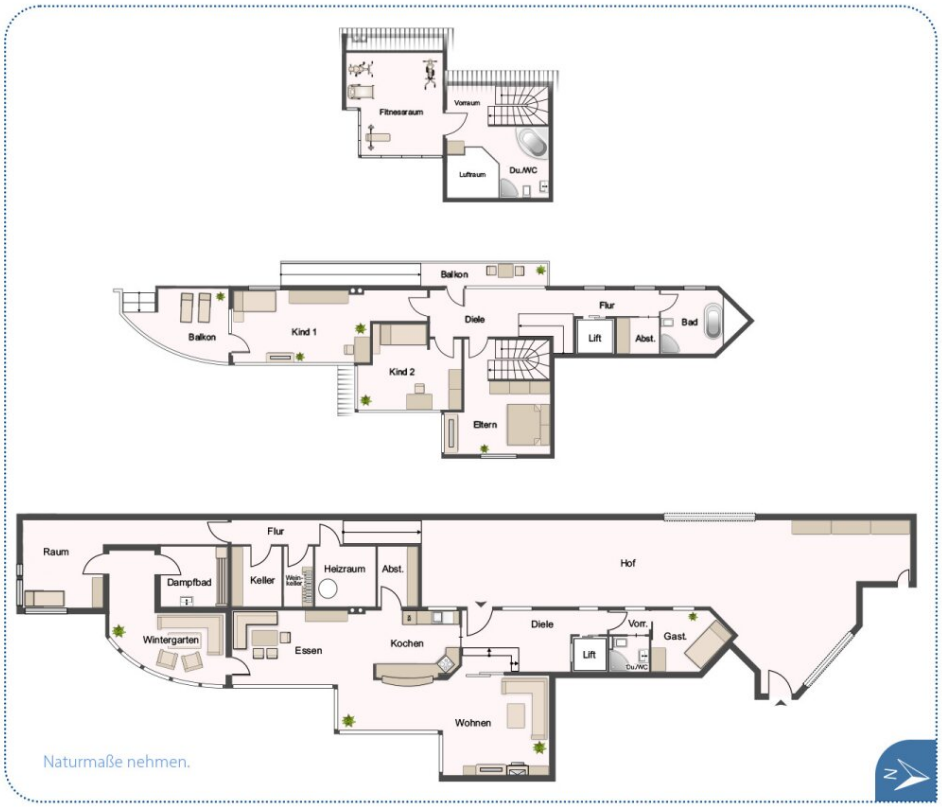
PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE
Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332
UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
VERKAUF ZUM BESTPREIS
ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN
VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS
www.perfektimmo.at

WOHNUNG **TOP 7**

3 Etagen | 6-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, 2 Balkonen, Garten, 2 Garagen und 2 APs



Raumaufteilung

DG	
Vorraum	ca. 2,96 m²
Bad/Dusche/WC	ca. 5,66 m²
Fitnessraum	ca. 16,06 m²
OG	
Diele + Flur	ca. 13,08 m²
Kind 1	ca. 19,51 m²
Kind 2	ca. 14,16 m²
Eltern	ca. 15,11 m²
Abstellraum	ca. 2,67 m²
Bad/WC	ca. 6,74 m²
EG	
Diele	ca. 19,42 m²
Vorraum	ca. 1,56 m²
Dusche/WC	ca. 2,59 m²
Gästezimmer	ca. 7,86 m²
Küche	ca. 10,47 m²
Speis/Abstellraum	ca. 3,18 m²
Wohnzimmer	ca. 27,00 m²
Essbereich	ca. 16,77 m²
Wintergarten mit Gang	ca. 18,61 m²
Dampfdusche	ca. 6,47 m²
Raum/Büro	ca. 14,30 m²
Weinkeller	ca. 2,77 m²
Keller	ca. 4,64 m²
Kellergang	ca. 7,18 m²

Wnfl. gesamt ca. 238,77 m²

Objektbeschreibung

Architektonisch anspruchsvolles Paradies mit traumhaftem Bergblick

Diese außergewöhnliche Immobilie mit Reihenhauscharakter, Top 7, vereint gehobenen Wohnkomfort mit ländlicher Idylle und liegt eingebettet in einer kleinen, sehr gepflegten Wohnanlage mit nur drei Einheiten. Die Anlage wurde 1997 in Massivbauweise errichtet und seither laufend saniert, wodurch sie sich heute in einem hervorragenden Zustand präsentiert. Die ruhige Lage am Mieminger Plateau eröffnet Ihnen nicht nur einen traumhaften Blick in die umliegenden Berge, sondern auch eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht.

Top 7 ist ein ganz besonderes Zuhause für Familien mit Platzbedarf, hohen Ansprüchen an Wohnqualität und dem Wunsch nach Privatsphäre. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine großzügige Wohnnutzfläche von ca. 238,77 m². Sie betreten das Haus über das Erdgeschoss, wo sich eine helle, offen gestaltete Küche mit angrenzender Speis beziehungsweise Abstellraum befindet. Der angrenzende Essbereich öffnet sich zum großzügigen Wohnzimmer, in dem große Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume sorgen. Auf dieser Ebene finden Sie außerdem ein Gäste-Schlafzimmer, ein Gäste-Bad, einen einladenden Wintergarten, ein separates Büro sowie eine moderne Dampfdusche – ideal für Wellnessmomente im eigenen Heim. Der Zugang zur ca. 100 m² großen Terrasse und zum liebevoll gestalteten Garten macht das Wohnen im Grünen perfekt.

Komfortabel erreichen Sie mit dem hauseigenen Lift das erste Obergeschoss. Dort erwarten Sie drei weitere Schlafzimmer sowie ein großzügiges Bad mit Badewanne, Dusche und WC. Besonders hervorzuheben ist das größte der drei Schlafzimmer, das sich über zwei Etagen erstreckt. Von hier führt eine Treppe direkt ins Dachgeschoss, wo sich das dritte Badezimmer sowie ein hell belichteter Fitnessraum befinden – ein wahres Highlight für alle, die auch zu Hause aktiv bleiben möchten. Der überdachte Balkon mit herrlichem Ausblick rundet das Raumangebot im Obergeschoss ab und lädt zu entspannten Stunden bei Sonnenuntergang ein. Die westseitige Freifläche im Obergeschoss umfasst rund 60 m² und verbindet über eine Wendeltreppe das Dachgeschoss sowie das Erdgeschoss miteinander.

Die gesamte Immobilie wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet und überzeugt durch durchdachte Details. Alle Räume – mit Ausnahme des Gästezimmers – sind klimatisiert. Die Klimaanlagen mit Heizfunktion sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit

Wärmerückgewinnung in zwei Schlafzimmern des OG sorgen für ein ideales Raumklima. Mehrfach verglaste Fenster wurden sowohl mit elektrischen Außenjalousien als auch mit Plissees versehen, die für idealen Sonnen- und Sichtschutz sorgen. Die großzügigen Terrassentüren verfügen zusätzlich über Rollläden. Beheizt wird die Immobilie mittels einer modernen Ölkondensat Heizkesselanlage mit hygienischer Brauchwasserbereitung. Jeder Wohneinheit ist ein eigener Heizungskreis zugeordnet, sodass die Wärmeversorgung individuell geregelt werden kann. Die Warm- und Kaltwasserversorgung erfolgt vom Heizraum aus über ein Edelstahl-Frischwassermodul, ergänzt durch eine 20 m² große Flachkollektoranlage, die effizient zur Warmwasseraufbereitung beiträgt. Zusätzlich sorgt eine Zentralstaubsaugeranlage für besonderen Komfort im Alltag.

Die wichtigsten Sanierungen wurden zwischen 2009 und 2010 durchgeführt und umfassten Küche, Böden, Türen, Elektroinstallationen inklusive Internetanschluss, Rollläden sowie die aufwendige Pflasterung der Garage und Terrassenbereiche mit Kopfsteinpflaster. Im Jahr 2018 wurden der Wintergarten im Innenbereich sowie die Überdachung des Fitnessraums im Dachgeschoss ergänzt.

Ein weiteres Highlight: Im Kaufpreis enthalten ist ein rund 397,5 m² großes angrenzendes Freilandgrundstück, das direkt an das Grundstück von Top 7 und der Nachbareinheit Top 8a anschließt. Hier genießen Sie dauerhaft freie Sicht und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten im Grünen – ideal für Familien mit Kindern, die viel Platz zum Spielen oder Gärtnern suchen. Auch ein hochwertiges Gartengerätehaus ist im Kaufpreis bereits enthalten!

Zum Zubehör der Liegenschaft gehören eine ca. 100 m² große Terrasse im Erdgeschoss, ein etwa 60 m² großer Garten sowie eine rund 85 m² große Garage mit verschließbarem Tor. Dort finden zwei Fahrzeuge bequem Platz, zusätzlich stehen zwei weitere Abstellplätze im Freien zur Verfügung.

Ein besonderes Plus: Es besteht die exklusive Möglichkeit, die rund 53 m² große Nachbarwohnung Top 8a gemeinsam mit Top 7 zu erwerben – ideal etwa als Generationenlösung oder für erwachsene Kinder. Sofern gewünscht, übermitteln wir Ihnen gerne auch das Exposé für Top 8a.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt idyllisch auf dem sonnenverwöhnten Mieminger Plateau, eingebettet in eine ruhige Umgebung mit weitläufigen Wiesen, malerischen Lärchenwäldern, die im Herbst alles golden färben, und einem dichten Netz an Wander- und Radwegen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Das Waldschwimmbad Barwies mit schattenspendenden Bäumen, der Badesee Mieming mit seinem klaren Wasser, Schwimminseln, einem Abenteuerspielplatz und dem Restaurant „Leuchtturm“ und der Golfpark Mieminger Plateau mit seinen 27 Spielbahnen und der beeindruckenden Bergkulisse sind äußerst beliebt.

ECKDATEN:

Objekttyp: Reihenhaus

Baujahr: 1997

Letzte Renovierung: laufend saniert und instandgehalten

Zimmer: 6

Wohnfläche: ca. 173 m²

Wohnnutzfläche: ca. 238,77 m²

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: komplett möbliert

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Ölkondensat Heizkesselanlage mit hygienischer Brauchwasserbereitung sowie 20 m² Solaranlage am Dach für Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung

Klimaanlagen: Klimaanlagen mit Heizfunktion in allen Schlafzimmern des OG sowie im Wohnzimmer und Esszimmer EG, Wintergarten EG, Fitnessraum DG

Kontrollierte Wohnraumlüftung: mit Wärmerückgewinnung in zwei Schlafzimmern des OG

Betriebskosten: dzt. ca. € 365,00

Energieausweis: HWB Ref, SK = 122,1 kWh/m²a (D) | fGEE = 1,26 (C), gültig bis 04.05.2035

Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß

Personenaufzug: Ja, zwischen EG und OG

1 Terrasse: ca. 100 m²

2 Balkone: gesamt ca. 70 m²

Garten: ca. 60 m² Gartenanteil mit hochwertigem Gerätehaus

Keller ca. 7,41 m²

Parkplätze: 2 Garagenplätze, 2 Abstellplätze im Freien

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 895.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einmalige Immobilie persönlich zeigen zu dürfen – vielleicht ist sie schon bald Ihr neues Zuhause.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - *Unter Umständen könnte hier eine 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 <1.000m
Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap