

## Zentrales Appartement-/Mehrfamilienhaus



**Objektnummer: 6566/1708**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>Art:</b>              | Haus         |
| <b>Land:</b>             | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6432 Sautens |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt     |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 275,00 m²    |
| <b>Zimmer:</b>           | 15,50        |
| <b>Bäder:</b>            | 10           |
| <b>WC:</b>               | 10           |
| <b>Stellplätze:</b>      | 10           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









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

## Objektbeschreibung

**bestens zur gewerblichen und/oder privaten Nutzung geeignet**

Das gepflegte Appartement- und Mehrfamilienhaus im charmanten Landhausstil befindet sich in zentraler Lage von Sautens und eignet sich sowohl für eine gewerbliche Nutzung als auch als privates Wohnobjekt. Auf einem Grundstück von rund 562 m<sup>2</sup> gelegen, bietet es den idealen Ausgangspunkt für sämtliche Freizeitmöglichkeiten, die die Region sowohl im Sommer als auch im Winter bereithält.

Das in solider Massivbauweise errichtete Gebäude umfasst insgesamt ca. 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf fünf Einheiten von jeweils etwa 55 m<sup>2</sup> verteilt. Das Haus wurde laufend renoviert und präsentiert sich in gutem Zustand. Alle Wohnungen sind voll möbliert, die Küchenanschlüsse sind vorhanden, sodass individuelle Küchengestaltungen problemlos umgesetzt werden können. Insgesamt stehen 15,5 Zimmer zur Verfügung, einige Wohnungen bieten zusätzlich einen Balkon oder direkten Zugang zu einem kleinen Garten. Für Bewohner und Gäste stehen zudem ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

Diese Immobilie stellt eine attraktive Gelegenheit dar, ein Appartementhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben. Ob als renditestarke Investition mit tageweiser, wochenweiser oder langfristiger Vermietung oder als großzügiges Mehrfamilienhaus zur privaten Nutzung – hier eröffnen sich zahlreiche Optionen.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt direkt im Zentrum von Sautens und überzeugt durch seine ausgezeichnete Lage mit optimaler Anbindung an zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Im Winter erreichen Sie in kurzer Zeit verschiedene Skigebiete und Langlaufloipen, während im Sommer ein breites Angebot an Wander- und Ausflugszielen lockt. In guter Erreichbarkeit befinden sich eine Raftingschule (150 m Entfernung), die bekannte Erlebniswelt Area 47 (5 km), attraktive Skigebiete (ab 3 km) sowie die renommierte Therme Aqua Dome in Längenfeld (20 km). Damit bietet die Immobilie nicht nur eine zentrale Wohnlage, sondern auch ein perfektes Umfeld für Sport, Naturgenuss und Erholung zu jeder Jahreszeit.

### ECKDATEN:

Objekttyp: Liegenschaft | bebautes Grundstück

Grundstücksfläche: gesamt ca. 562 m<sup>2</sup>

Bebauung: Mehrfamilienhaus/Appartementhaus

Bauweise: Massiv

Baujahr: in Abklärung

Letzte Sanierung: 1999 generalsaniert, ca. 2012 Dachsanierung, teil. Fenstertausch

Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß, Keller

Personenaufzug: Nein

Wohnfläche gesamt: ca. 275 m<sup>2</sup>

Wohnungen: 5 mit je ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Zimmer gesamt: 15,5

Badezimmer/WCs: 10

Zustand: gut

Möblierung: voll möbliert (außer Küche, Anschlüsse aber vorhanden)

Böden: divers

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Öl

Betriebskosten: nach Verbrauch

Energieausweis: in Arbeit

Balkon oder Garten: teilweise

Parkplätze: 10

Verfügbarkeit: ab sofort

**Kaufpreis: auf Anfrage**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und laden Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich selbst vom besonderen Charme dieser Immobilie zu überzeugen.

**IHRE ANSPRECHPARTNERIN:**

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

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

**NEBENKOSTEN:**

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Post <3.500m

Geldautomat <2.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap