

**Sonnige Wohlfühlloase mit Balkon sowie Garten inkl.
Sauna in Axams**



Objektnummer: 8254/75

Eine Immobilie von Bettina Leitner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6094 Axams
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	55,41 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	39,05 m ²
Keller:	3,23 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	302,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Leitner

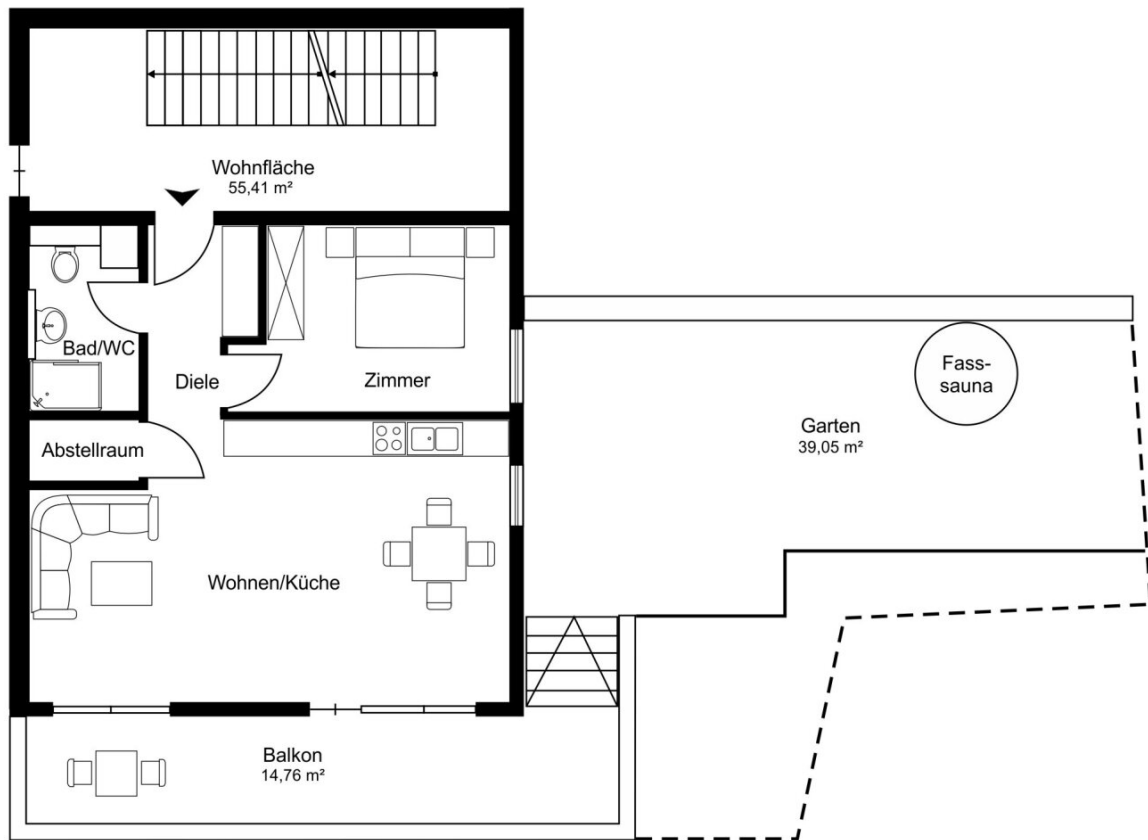
Bettina Leitner Immobilien
Merans 52 / KG Top 3
6115 Kolsassberg











Objektbeschreibung

Die zum Kauf stehende, **exklusive Zweizimmerwohnung** mit ca. **55,41 m² Wohnnutzfläche**, liegt im **Axamer Ortsteil Kristen**, ca. 10 Autominuten vom Ortszentrum von Axams entfernt, in einem Mehrparteienhaus mit lediglich **4 Einheiten**, welches ca. im Jahr **2017** fertiggestellt wurde. Die gesamte Liegenschaft besteht aus 2 Baukörpern mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Schon damals hat der Bauträger die Wohnanlage sehr treffend mit "**Wohnen am Sonnenhang**" beschrieben, das die **traumhafte Sonnenlage** bestens widerspiegelt. Nicht nur die herrlich, sonnige Lage zeichnet diese Liegenschaft aus sondern auch die Lage am **Ende einer Sackgasse**, also in **absoluter Ruhelage** sowie die wunderschöne **Naturlage** mit perfekten Spazierwegen vor der Haustüre.

Über ein gepflegtes Stiegenhaus führt der Weg hinauf in das **1. OG**. Schon beim Eintritt in diese attraktive Wohnung fällt der Blick auf den **offenen Wohn-Essbereich**.

Rechterhand der Diele, geschickt umrandet durch einen **Holzverbau**, liegen das freundliche **Badezimmer samt WC** sowie der eigene **Abstellraum**. Das Badezimmer ist bestückt mit einer **eleganten, bodengleichen Dusche mit Regendusche**, einem **Waschbecken** sowie einem **WC**. Auch der Anschluss für die Waschmaschine befindet sich in diesem Raum. Als **architektonisches Highlight** ist hier jedenfalls die **Oberlichte**, die gekonnt oberhalb des Badezimmers eingefügt wurde, zu erwähnen, da diese für eine angenehme Belichtung - mit **Tageslicht** - im Raum sorgt.

Gegenüber, auf der linken Seite, befindet sich das **geräumige Schlafzimmer**, welches mit einem **faszinierenden, höher gelegenen Doppelbett** samt darunter befindlichem, intelligentem **Stauraum** ausgestattet wurde. Das Fenster im Schlafzimmer macht den Blick frei auf den **eigenen Garten**.

Von der Diele führt der Weg geradeaus weiter in den **großen, offenen Wohn-Essbereich** mit großzügigen **Fensterelementen**, die einen **atemberaubenden Blick** auf die Natur und die Berge rund um diese Liegenschaft zulassen. Der Wohn-Essbereich samt Küche und Schlafzimmer wurden in **Sichtbeton** ausgeführt.

Die in **schönem Weiß gehaltene Einbauküche** wurde mit einem Herd, einem Cerankochfeld, einem Geschirrspüler, einer Kühl-Gefrierkombination sowie einem Dunstabzug - **mit Abluft** - ausgestattet.

Der Wohn-Essbereich bietet genügend Platz für eine **gemütliche Wohnzimmercouch** als auch einem **Essplatz**. Hier hat man das eigentliche, zweite Zimmer als Wohnbereich umfunktioniert und diese **anfangs geplante Dreizimmerwohnung damit als Zweizimmerwohnung** ausgeführt.

Nicht zu vergessen sind natürlich der **ca. 14,76 m² große Balkon**, nach Süden orientiert, erreichbar über den Wohn-Essbereich, als auch der direkt angrenzende, über ein paar Stiegen erreichbare, **eigene Garten mit ca. 39,05 m²**. Ein **absolutes Highlight** dieser attraktiven Wohnung ist wohl die **Fass-Sauna**, welche hier im Garten untergebracht wurde und zum **Wellnessen** einlädt. Die hohe Mauer hinter der Sauna und die Umzäunung des Gartens mit dichter Bepflanzung erlauben ein nahezu ungestörtes Saunaerlebnis! **Hier können Sie puren Luxus mit einem wunderschönen Ausblick in die Natur genießen!**

Diese traumhafte Zweizimmerwohnung mit dem architektonischen Highlight der Oberlichte oberhalb vom Bad, dem großzügigen Balkon samt angrenzendem Gartenbereich mit eigener Fass-Sauna ist keine alltägliche Immobilie, sie ist ein wahres Kleinod!

Diese Einheit eignet sich bestens für Singles oder Paare, die das Exklusive suchen - wer mehr Zimmer möchte kann diese Zweizimmerwohnung in eine Dreizimmerwohnung umfunktionieren, damit z.B. auch ein eigener Arbeitsbereich Platz findet!

Die Heizung der Wohnanlage erfolgt über eine gasbetriebene Fußbodenheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.

Ein **ca. 3,23 m² großes Kellerabteil** rundet dieses Angebot ab.

Ein **überdachter Autoabstellplatz** mit ca. 14 m² sowie ein **Autoabstellplatz im Freien** mit ca. 12,50 m² sind im Kaufpreis **nicht** enthalten und werden zu insgesamt € 39.000,-- angeboten (€ 25.000,-- für den überdachten, € 14.000,-- für den freien Autoabstellplatz).

Betriebskosten mtl. dzt.: € 302,16 für die Wohnung

Betriebskosten mtl. dzt.: € 14,20 für den überdachten Autoabstellplatz

Betriebskosten mtl. dzt.: € 5,67 für die freien Autoabstellplatz

Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Vertragserrichtungskosten sigl + sollerer notare: 1,8 % des Kaufpreises zuzüglich Barauslagen + USt.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Email: office@immobilien-leitner.at

Telefon: +436642346265

WICHTIG:

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber können nur Anfragen mit Angabe vollständiger Daten (Vorname, Nachname, Telefonnummer, Emailadresse) bearbeitet werden! Ich ersuche diesbezüglich um Verständnis!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Bäckerei <1.500m

Supermarkt <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap