

## SONNEN.SCHEIN.WOHNUNG

**LEBEN.GENIESSEN.WOHNEN**

Sonnen.Schein.Wohnung

3 Zimmer



Thörl Maglern

Objektnummer: 39048

Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9602 Arnoldstein
<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 224,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,01
<b>Kaufpreis:</b>	139.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner

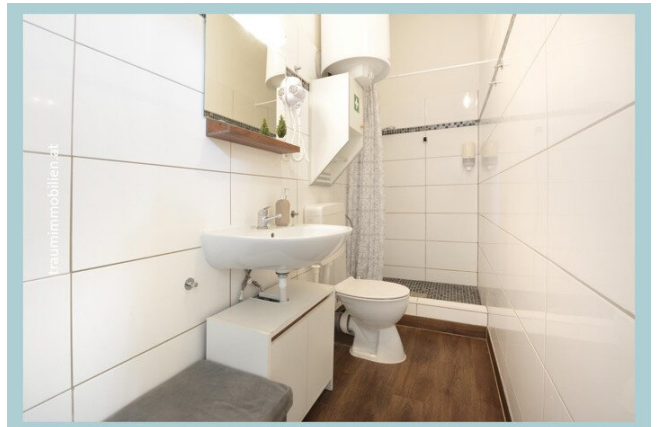


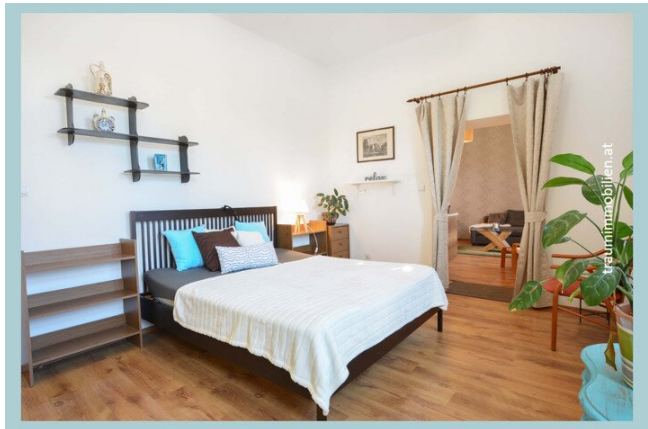
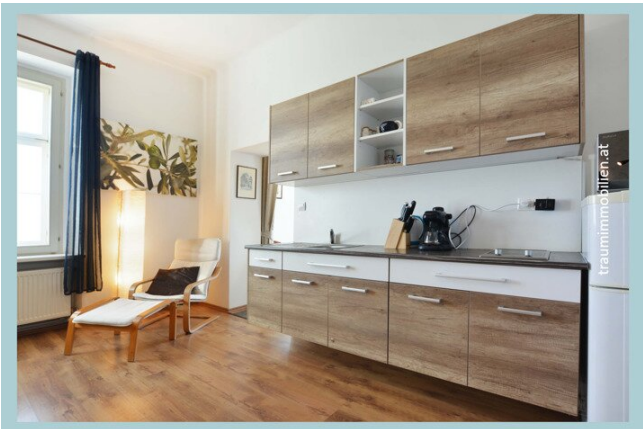
### Florian Rindler

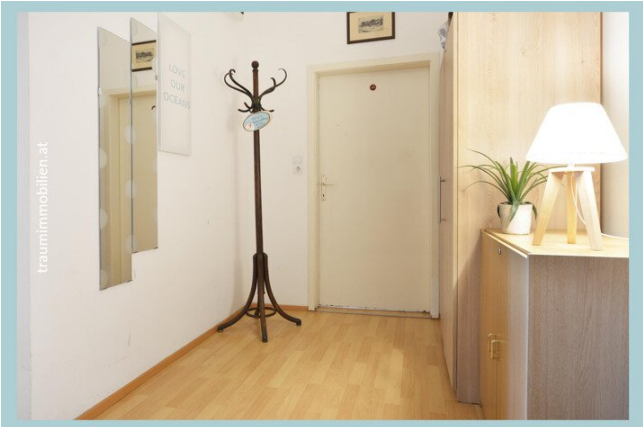
Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH  
Südbahnweg 47  
9201 Krumpendorf

T +43 (664) 46-19-892  
H +43 (664) 46-19-892

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











**Ihr persönlicher Ansprechpartner**  
Wohnträume werden Wirklichkeit



**Florian Rindler**

Immobilienberater

**Tel:** 0664/46-19-892

**Mail:** florian.rindler  
@traumimmobilien.at

**Immobilienbewertung**  
**vom Experten**

Lassen Sie Ihre Immobilie  
vor dem Verkauf kostenlos bewerten.  
Kompetent & unverbindlich.

Hr. Rindler – 0664/46-19-892

**Kostenlose**  
**Bewertung**

# Objektbeschreibung

## SONNEN.SCHEIN.WOHNUNG

*Sie wollen die Natur vor der Haustüre haben? Hier sind sie in wenigen Minuten im Wald. Die Berge laden zum Wandern und Bergsteigen ein! Diese 3 Zimmer Wohnung liegt im Dreiländereck - Österreich/Italien/Slowenien - und freut sich auf Sie.*

*Senden Sie mir ihre Anfrage zu und erhalten Sie die kompletten Unterlagen mit der genauen Adresse. Ich freue mich darauf, Ihnen diese schöne Wohnung zu zeigen.*

## HIGHLIGHTS

- + **Licht:** die Wohnung ist sehr hell und freundlich.
- + **Lage:** Slowenien, Italien und Österreich vor der Haustüre
- + **Raumaufteilung:** gute Raumaufteilung mit Wohnküche und 2 Schlafzimmer
- + **Möblierung:** Wohnung ist komplett möbliert
- + **Parken:** KFZ-Stellplatz im Eigentum
- + **Shopping:** Billa, Lidl, Penny und Spar in 5 Minuten erreichbar
- + **Umgebung:** Berge und Wälder

## ECKDATEN

- \* **Wohnnutzfläche:** ca. 61,30 m<sup>2</sup>
- \* **Kellerabteil:** ca. 15,30 m<sup>2</sup>
- \* **Zimmer:** Vorraum, Badezimmer, Wohnküche und 2 Schlafzimmer
- \* **Badezimmer:** mit Dusche und Toilette
- \* **Möblierung:** voll möbliert

- \* **Gebäude:** hat 4 Geschosse
- \* **Lage:** Die Wohnung befindet sich im Hochparterre
- \* **Lift:** das Gebäude hat keinen Lift
- \* **Heizungsart:** Zentralheizung mit Pellets
- \* **Baujahr:** 1928
- \* **Sanierung der Wohnung:** 2018
- \* **Beziehbar:** ab 1.3.2026

## NUTZUNG DER WOHNUNG

- **Hauptwohnsitz**
- **Zweitwohnsitz/Ferienwohnsitz:** Ist erlaubt. Die Gemeinde Arnoldstein erhebt für Zweitwohnsitze eine monatliche Abgabe ein.

Details dazu siehe <https://arnoldstein.gv.at/gebuehren-abgaben-tarife/>.

- **Kurzfristige Vermietung (z.B. booking.com, AirBnB):** Ist nicht erlaubt
- **Langfristige Vermietung:** Ist erlaubt

## KOSTEN

- \* **Kaufpreis Wohnung:** € 139.500,-
- \* **Kaufpreis KFZ-Stellplatz:** € 5.500,-

## MONATLICHE KOSTEN

- \* **Betriebskosten Wohnung:** € 146,00 (€ 2,38 pro m<sup>2</sup>)
- \* **Reparaturrücklage Wohnung:** € 83,58 (€ 1,36 pro m<sup>2</sup>)

\* **Betriebskosten KFZ-Stellplatz:** € 8,24

\* **Reparaturrücklage KFZ-Stellplatz:** € 4,32

\* **Heizungskosten:** je nach tatsächlichem Verbrauch. Derzeit werden € 111,44 monatlich vorgeschrieben.

## **SANIERUNGSKREDIT**

*Für die Errichtung einer Stützmauer und Wiedererrichtung von Lagerräumen wurde von der Wohnungseigentümergeinschaft ein Kredit aufgenommen. Der auf die Wohnung entfallende Teil betrug ca. € 5.807,-. Der Kredit wurde am 15.9.2024 mit einer Fixverzinsung von 4,125% und einer Laufzeit von 10 Jahren aufgenommen. Der Betrag für die Wohnung und den KFZ-Stellplatz beträgt € 82,71 monatlich.*

## **KAUFNEBENKOSTEN**

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis

- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis

- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** maximal 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt., zuzüglich Barauslagen

- **Servicefee:** 3,6% vom Kaufpreis inklusive 20% USt.

## **SENDEN SIE MIR IHRE KONTAKTDATEN UND VEREINBAREN SIE EINEN VERLIEBUNGSTERMIN**

Herr Florian Rindler, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH, 9201 Krumpendorf, Südbahnweg 47, Tel: [0043 \(664\) 46-19-892](tel:00436644619892) Mail: [florian.rindler@traumimmobilien.at](mailto:florian.rindler@traumimmobilien.at).