



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 47114

erstellt am : 10.03.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 491000€

Straße: Römerstraße

6500 Landeck

Tirol Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Ortler

Tel: +43 699 19076108

markus@geos.cc

Wohnfläche: 89.21m²

Nutzfläche: 350m²

Grundfläche: 1087m²

Perjen: Wunderschöne Gartenwohnung mit Haus-im-Haus Charakter und riesigem Garten in BESTLAGE!



Hochwertig modernisierte 4-Zimmer Gartenwohnung in sehr attraktiver Lage in Landeck/Perjen/Römerstraße 12a.

Der Kaufgegenstand

Mitanteile an Wohnungseigentum (gemäß WEG 2002) Konkret: 131/320-Anteile an Wohnungseigentum / Erdgeschoßwohnung bzw. Etagenwohnung samt Gartenflächen, Balkon,

Garage, Stellplätze und Keller)

Siehe Rechtsinformation: Wohnungseigentum / Bundesrecht:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921>

Die reizvolle und stilvolle Wohnung befindet sich auf einem großzügigen und absolut ruhig gelegenen Grundstück am nördlichen Rand von Perjen in sonniger Toplage. Das Objekt mit lediglich zwei Einheiten ist von einer imposanten Grünfläche umgeben. Die Lage und das Wohnumfeld sind hochwertig und daher sehr gefragt. Die eindrucksvollen Räumlichkeiten wurden ästhetisch ansprechend gestaltet und machen ihr neues Zuhause sehr besonders. Die qualitätsvolle Ausstattung verleiht der Wohnung ein repräsentatives Ambiente. Die Lage an sich zählt zu den besten Wohnlagen im Raum Landeck. Von hier aus lässt sich außerdem das Alpenpanorama bestaunen, insbesondere der Blick zum Hausberg Venet, ist sehr imposant.
Die Basics & Vorteile

Gesamter Umbau (Modernisierung) per 2016/2017

Überdachter Vorplatz beim Eingangsbereich, nördlich, mit 10,66 m²

Flur / Garderobe, 4,20 m²

Stube / Wohnzimmer, 16,81 m²

Wohnen Kochen Essen, mit Balkonzugang, 28,22 m²

Zimmer 1, 12,60 m²

Zimmer 2, 14,63 m²

Weiterer Flur / Vorraum, 5,60 m²

Badezimmer, 6,25 m²

Abstellraum, 0,90 m²

Wohnnutzfläche: rd. 89,21 m² / gemäß Nutzwertgutachten

Keller, 23,82 m²

Garage, 20,91 m²

Stellplatz 1, 14,74 m²

Stellplatz 2, 14,73 m²

Gartenfläche, rd. 286,88 m²

Die neuwertige Ausstattung

3-fach-verglaste Holz-Alu Fenster

Echtholzboden

Echtholztüren

Komfortable Designer Küche mit Kochinsel, vom Einheimischen Tischler

Stilvoller Kaminofen, vom Einheimischen Ofensetzer

Badezimmer mit Fenster

Große Garage

2 zusätzliche Stellplätze

Überdimensionaler Garten

Die Modernisierungen im Detail

Neuer Estrich

Böden / handgehobelter Echtholzparkettboden

Mais-Teppichboden im Schlafzimmer

Schiffsboden im Badezimmer

Hochwertiger Kunststoffboden im Keller

Staubsaugeranlage im Wohnbereich mit Anschluss in der Garage + Sammeltonne in der Waschküche

Schlafzimmer aus heimischem Zirbenholz

Fenster und Türen

Elektrische Leitungen samt Zählerkasten

Anschlussleitung für Photovoltaik im Dachbereich

Wasserleitungen aus Edelstahl

Wasseraufbereitungsanlage, Marke: Prof. Ellmauer

Vergrößerung der Balkonfläche

Garage und Keller ausbetoniert und verputzt

Isolierung der Außenwände samt Flachdach mit 16 cm XPS-Dämmplatten

Per 2020 Neugestaltung der Gartenfläche (bewehrte Erde)

Neuer Asphalt-Belag / Vorplatz, Parkplätze sowie in der Garage

Per 2021 Erneuerung Dach / Zimmerei Ortner, Spenglerei Althaler

Beheizt wird das Objekt (dzt.) mit Strom. Eine Photovoltaik-Anlage würde sich aufgrund der attraktiven Besonnung mehr als anbieten. Die Vorinstallationen sind vorhanden. Die entsprechende Dach-Fläche wurde hierfür bereits im neu errichteten Nutzwertgutachten berücksichtigt. Durch die völlige Südausrichtung der Haupträumlichkeiten können die neuen Eigentümer "Sonne und Aussicht" auf höchstem Maße genießen. Hier sind außerdem Bodentiefe Fensterelemente verbaut.

Sämtliche angegebenen Nutzflächen beziehen sich auf das vorliegende Nutzwertgutachten sowie den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag aus 2022. Die angeführten Flächenausmaße bzw. Naturgrenzen können von den tatsächlichen Ausmaßen bzw. Papiergrenzen abweichen. Im Zuge einer Besichtigung werden die konkreten Räumlichkeiten und Grundstücksgrenzen des Kaufgegenstandes präsentiert.

Eine Rücklagenbildung gemäß § 31 WEG hat bislang nicht stattgefunden. Gemäß § 31 Abs 1 WEG ist von den Miteigentümern grundsätzlich eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden.

WEG-Änderung ab 1.1.2024

Ab 1.1.2024 sollen bei der Festlegung einer angemessenen Rücklage insbesondere die Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes Berücksichtigung finden. Damit soll es in Zukunft leichter werden, die Gebäude technisch aufzurüsten, ohne einzelne Wohnungseigentümer finanziell zu überlasten. Vor diesem Hintergrund ist ab 1.1.2024 ein Betrag in Höhe von 1,06 € pro Quadratmeter Nutzfläche einzuheben. Bei der Berechnung der Gesamtnutzfläche des Gebäudes ist nach § 7 WEG vorzugehen und somit von den behördlich bewilligten Bauplänen auszugehen. Die so ermittelte Gesamtrücklage ist auf Basis der Miteigentumsanteile auf die einzelnen Eigentümer aufzuteilen.

Wichtige Informationen zu den neuen (verschärften) Finanzierungsrichtlinien:

Gemäß Erlass der Europäischen Zentralbank (EZB) hat die Österreichische Nationalbank (OeNB) sicherzustellen, dass die neuen Vergabekriterien für Immobilienkredite, von allen Banken, ausnahmslos eingehalten werden. Künftig müssen Käuferinnen und Käufer, die einen Immobilien-Kredit benötigen, mindestens 20 Prozent des Kaufpreises (inklusive der Kaufnebenkosten) in Form von Eigenkapital, nachweisen können. Sollte diese Eigenmittelquote nicht zu 100% erreicht werden, so ist es allenfalls möglich, den Differenzbetrag, in Form einer Bürgschaft oder in Form eines zusätzlichen Pfandrechts auf einer Ersatzliegenschaft (Simultanpfandrecht) auszugleichen, um dadurch die Vergabe-Kriterien erfüllen zu können. Die Umsetzungspflicht für alle Kreditinstitute gilt ab Mitte 2022. (Grundlage: gemäß Finanzmarktstabilitätsgremium / FMSG / Quelle: OeNB)

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung über die vielen Vorzüge dieser Eigentumswohnung und die äußerst attraktive Lage. Wohlfühlen ab dem ersten Tag ist hier jedenfalls garantiert.

Wenn Sie dieses Angebot anspricht, freuen wir uns auf ihre Kontaktaufnahme.

Team Real Estate / GEOS Spezialbau GmbH

BITTE BEACHTEN SIE,

Aufgrund der Recherche- und Nachweispflicht ist es erforderlich, Ihre vollständigen Daten (Name, Adresse, Telefonnummer) verpflichtend bekannt zu geben, andernfalls kann Ihre Anfrage nicht bearbeitet werden. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und DSGVO-konform behandelt.

Alle Angaben und erteilten Informationen beruhen auf Aussagen und Unterlagen des Eigentümers. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben, inkl. Preisangaben sind unverbindlich und freibleibend. Kaufpreisangaben enthalten generell keine Angaben zu den Nebenkosten! Kaufnebenkosten Gesamt: ca. 9,5% vom Kaufpreis

Der Makler ist als Doppelmakler tätig. Die Weiterleitung dieser Unterlagen und Informationen Bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Dieses Offert ist unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Bis zum Abschluss des Kaufvertrags bleibt der Verkäufer also nicht an sein Angebot gebunden und darf inzwischen an einen anderen Interessenten verkaufen. Alle Angaben sind ohne Gewähr von Richtigkeit und Vollständigkeit. Infrastruktur / EntfernungsgesundheitArzt

Eckdaten

Grundfläche: 1087m²

Wohnfläche: 89.21m²

Nutzfläche: 350m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Elektro,

hwbwert: 93m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 1.79m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 491000€

Nebenkosten: 250€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Ortler

Tel.: +43 699 19076108

E-Mail: markus@geos.cc