



Inserat ID: 141341

erstellt am : 02.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 180000€

Straße:

6215 Steinberg am Rofan

Tirol Österreich

### Kontaktinformationen:

Johannes Breuss

Tel: +43 650 3243996

j.breuss@perfektimmo.at

Wohnfläche: 37.63m<sup>2</sup>

## Kleine, feine Ferienwohnung inmitten schönster Tiroler Bergidylle



### Ausbaufähige Ferienwohnung in der Achenseeregion

Diese kleine, feine Ferienwohnung im Dachgeschoß eines Mehrfamilienhauses im Tiroler Stil bietet aktuell ca. 37,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen tollen Rückzugsort für idyllische Urlaubstage. Als Freizeitwohnsitz genehmigt, eignet sich diese Immobilie sowohl für die private Nutzung als auch als Ferienresidenz. Die Wohnfläche teilt sich auf in zwei Zimmer, eine Garderoben und ein Bad mit Dusche/WC. Ein romantischer Balkon rundet das Raumangebot ab. Die Wohnung ist aktuell nicht möbliert und verfügt derzeit über keine Küche, wodurch beim Ausbau der eigene Geschmack voll und ganz umgesetzt werden kann. Dadurch, dass sich angrenzend noch Rohdachboden befindet, besteht die Möglichkeit, die Ferienwohnung auf bis zu ca. 60 m<sup>2</sup> Größe auszubauen!

Die Immobilie wurde 1962 errichtet und 1996 umfassend generalsaniert, wobei Zu- und Umbauten vorgenommen wurden. Im Jahr 2009 folgte ein weiterer Zubau, bestehend aus einem Foyer und einem Lagerraum. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und verbindet charmanten Altbau-Charakter mit moderner Funktionalität.

Für behagliche Wärme sorgt eine zentrale Radiatorenheizung, die sowohl über einen Ölheizungskessel als auch einen Stückholzkessel betrieben wird. Die Warmwasserbereitung wird zusätzlich durch eine solarunterstützte Anlage gewährleistet, was den Energieverbrauch nachhaltig optimiert.

Zwei PKW-Abstellplätze im Freien machen das Angebot besonders attraktiv.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Die kaufgegenständliche Ferienwohnung bietet ein idyllisches und naturnahes Umfeld, das besonders für Ruhesuchende und Naturfreunde attraktiv ist. Umgeben von einer beeindruckenden Berglandschaft, lädt die Region zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Mountainbiken oder Skitourengehen ein und gilt als wahres Langlaufparadies mit bestens präparierten Loipen. Ein romantischer, kleiner Gebirgsbach fließt in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine besonders charmante Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten und weitere infrastrukturelle Angebote finden sich im nahegelegenen Ort Achensee, während Steinberg selbst mit seiner ruhigen Lage und der Nähe zur unberührten Natur punktet. Die Region eignet sich hervorragend für Outdoor-Enthusiasten, die Wert auf Entspannung und Abgeschiedenheit legen.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung  
Freizeitwohnsitz: Ja  
Wohnnutzfläche: ca. 37,63 m<sup>2</sup> - ausbaufähig auf bis zu ca. 60 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Balkon: ca. 5,0 m<sup>2</sup>  
Ausstattung: keine  
Baujahr: 1962  
Errichtung

Bestand  
Veränderungen: 1996 Generalsanierung mit Zu- und Umbau, 2009 Zubau Foyer und Lagerraum  
Zustand: Gebraucht  
Stockwerk: Dachgeschoß  
Heizung: Radiatoren | zentral | Ölheizung + Stückholzkessel  
Warmwasser: über Raumheizung mit Solarunterstützung  
Betriebskosten: in

Abklärung  
Energieausweis: HWB Ref, SK = 171,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse E) | fGEE = 1,86 (Klasse D), gültig bis 12.05.2032  
Parkplätze: 2 PKW-Abstellplätze im Freien  
Verfügbarkeit: nach

Vereinbarung  
Kaufpreis: ? 180.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!

#### IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Mag.iur. Johannes Breuss  
Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler  
Mobil: +43 650 3243996  
E-Mail: j.breuss@perfektimmo.at  
www.perfektimmo.at

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6% inkl. USt  
Vertragserrichtungskosten: ca. 2% zzgl. USt zzgl.

Barauslagen  
Grunderwerbsteuer: 3,5%  
Grundbucheintragung: 1,1%  
Unter Umständen könnte hier eine teilweise 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

## Eckdaten

Wohnfläche: 37.63m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Oel,

hwbwert: 171.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 1.86m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 180000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Johannes

Nachname: Breuss

Tel.: +43 650 3243996

E-Mail: [j.breuss@perfektimmo.at](mailto:j.breuss@perfektimmo.at)