



Inserat ID: 141343

erstellt am : 02.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße:

6215 Steinberg am Rofan

Tirol Österreich

Kontaktinformationen:

Johannes Breuss

Tel: +43 650 3243996

j.breuss@perfektimmo.at

Wohnfläche: 86.85m²

Nutzfläche: 95.85m²

Charmante Ferienwohnung im Tiroler Stil - auf ca. 125 qm Wohnfläche ausbaubar!



Sonnige, malerisch gelegene 3-Zimmer-Wohnung in der Achenseeregion

Diese attraktive Ferienwohnung bietet aktuell ca. 86,85 m² Wohnfläche, ergänzt durch einen 9 m² großen Wintergarten, und ist ideal für Ruhesuchende und Naturliebhaber. Mit 3 Zimmern und direktem Zugang zum großen, gemeinschaftlich genutzten Garten samt Sonnenterrasse bietet sie hohen Wohnkomfort in einer ruhigen Umgebung. Die Wohnung ist als Freizeitwohnsitz auf bis zu 125 m² Wohnfläche ausbaubar!

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.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, einen Kachelofen und ist teilweise unterkellert. Zwei PKW-Abstellplätze im Freien machen das Angebot besonders attraktiv.

Als Freizeitwohnsitz genehmigt, eignet sich diese Immobilie sowohl für die private Nutzung als auch als Ferienresidenz.

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 Skitourengängen 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. 86,85 m² zzgl. 9 m² Wintergarten - ausbaufähig auf bis zu 125 m²!
Zimmer: 3
Baujahr: 1962
Errichtung Bestand
Veränderungen: 1996
Generalsanierung mit Zu- und Umbau, 2009
Zubau Foyer und Lagerraum
Zustand:

Gepflegt
Stockwerk: Erdgeschoß
Keller: teilweise unterkellert
Heizung: Radiatoren | zentral | Ölheizung + Stückholzkessel
Warmwasser: über Raumheizung mit

Solarunterstützung
Betriebskosten: dzt. ca. ? 350,00
Energieausweis: HWB Ref, SK = 171,5 kWh/m²a (Klasse E) | fGEE = 1,86 (Klasse D), gültig bis 12.05.2032
Ausstattung: Einbauküche, Kachelofen
Terrasse: Vorhanden
Garten: Vorhanden
Parkplätze: 2 PKW-Abstellplätze im Freien
Verfügbarkeit: nach Vereinbarung
Kaufpreis: ? 399.000,00

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
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%
Grundbuchseintragung: 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: 86.85m²

Nutzfläche: 95.85m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Ofen,Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 171.5m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 1.86m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 350€

Kontaktinformationen

Vorname: Johannes

Nachname: Breuss

Tel.: +43 650 3243996

E-Mail: j.breuss@perfektimmo.at