

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



**Objektnummer: 257**

**Eine Immobilie von GEOS Spezialbau Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Römerstraße 12a
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6500 Landeck
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,21 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	350,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	286,88 m <sup>2</sup>
Keller:	23,82 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>A</b> 93,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,79
Kaufpreis:	491.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Heizkosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Markus Ortler**

GEOS Spezialbau Immobilientreuhand  
Ing.-Kastner-Straße 182  
6465 Nassereith

T +43 5265 20600  
H +43 699 19076108



















## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup>
- Flur / Garderobe, 4,20 m<sup>2</sup>
- Stube / Wohnzimmer, 16,81 m<sup>2</sup>
- Wohnen Kochen Essen, mit Balkonzugang, 28,22 m<sup>2</sup>

- **Zimmer 1, 12,60 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer 2, 14,63 m<sup>2</sup>**
- **Weiterer Flur / Vorraum, 5,60 m<sup>2</sup>**
- **Badezimmer, 6,25 m<sup>2</sup>**
- **Abstellraum, 0,90 m<sup>2</sup>**
- **Wohnnutzfläche: rd. 89,21 m<sup>2</sup> / gemäß Nutzwertgutachten**
- **Keller, 23,82 m<sup>2</sup>**
- **Garage, 20,91 m<sup>2</sup>**
- **Stellplatz 1, 14,74 m<sup>2</sup>**
- **Stellplatz 2, 14,73 m<sup>2</sup>**
- **Gartenfläche, rd. 286,88 m<sup>2</sup>**

### **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: ÖeNB)**

**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 / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <325m

Krankenhaus <2.450m

**Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <100m  
Universität <900m

**Nahversorgung**

Supermarkt <350m  
Bäckerei <900m

**Sonstige**

Bank <900m  
Geldautomat <1.125m  
Post <1.250m  
Polizei <1.225m

**Verkehr**

Bus <150m  
Autobahnanschluss <2.325m  
Bahnhof <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap