

## Traumblick auf den Mondsee - 172m<sup>2</sup> mit Widmung als Ferienwohnsitz



Blick von der Galerie

**Objektnummer: 2453**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5310 St. Lorenz
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 139,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,50
<b>Kaufpreis:</b>	819.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.761,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,00 €
<b>USt.:</b>	21,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Pino-Reinhard Lux**

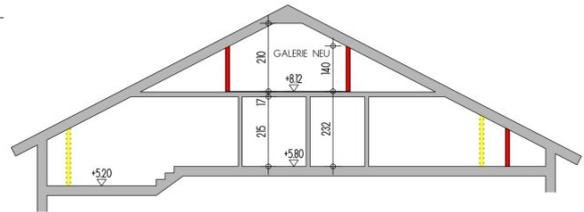
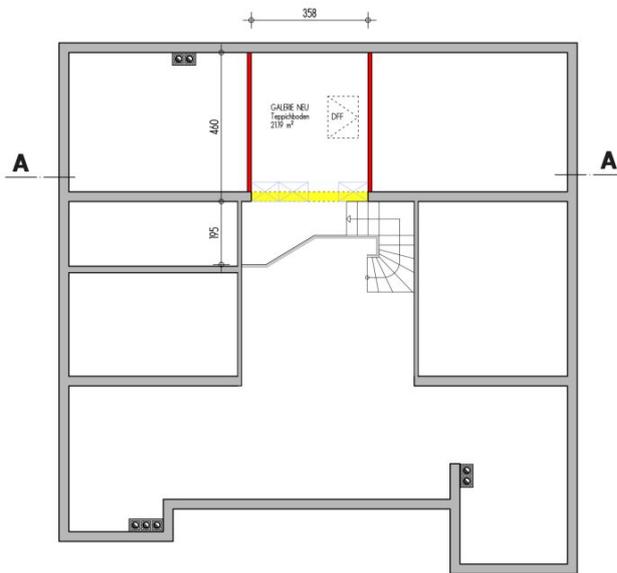




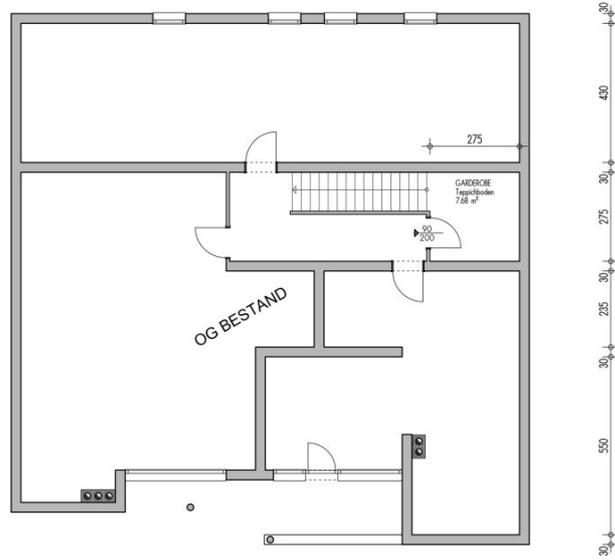








GALERIE - SCHNITT A-A



OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Maisonette-Wohnung im **DG** befindet sich in herrlicher Umgebung im oberösterreichischen St. Lorenz, nur ca. **10 Gehminuten vom Ufer des Mondsees** entfernt. Von der knapp **17m<sup>2</sup> großen Terrasse** und dem Wohnbereich aus bietet sich Ihnen eine wunderbare Aussicht auf den See, die Berge und die grüne Umgebung. Nicht umsonst führt die Österreichische Romantikstraße an der Ortschaft vorbei.

Auf einer Gesamtfläche von **172m<sup>2</sup>** findet sich alles, um gemeinsam mit Familie und Freunden zu entspannen. Eine Mischung aus offenem Wohnraumdesign und drei privaten Zimmern schafft eine einzigartige Atmosphäre, zu der außerdem ein **Kachelofen**, ein **offener Kamin** sowie eine elegante **Galerie** beitragen. Das gemütliche Flair wird durch eine sichtbare **Holzbalkenstruktur** im Wohnbereich unterstrichen. Dank der großen Fensterflächen ist der gesamte Wohnbereich herrlich hell und öffnet sich ins Grüne. Ein zusätzlicher **Balkon** steht ebenfalls zur Verfügung. Der bequem neben der Küche gelegene **Abstellraum** verfügt außerdem über einen **Tresor** für Ihre Wertsachen.

Als große Besonderheit bietet das Objekt eine **Sauna zur Mitbenützung**; das **Seebad** Schwarzindien sowie zwei Yachtclubs liegen direkt an "Ihrem" Seeufer.

Am privaten Grundstück stehen Ihnen mehrere **PKW-Abstellplätze** sowie ein **Garten zur Mitbenützung** zur Verfügung.

Ergänzend zu den beiden Kaminen kann mit kostengünstigen Nachtspeicheröfen geheizt werden.

Für dieses Objekt besteht der sehr seltene **Freizeit/Tourismus-Wohnsitz** (ähnlich einem 2. Wohnsitz), daher ist keine Hauptmeldung erforderlich.

**Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.**

**Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.**

**Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.**

**Vielen Dank!**

## **Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!**

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap