

**Finkenstein - Auenweg: jetzt Mietkauf möglich! -  
Gartenwohnung Nähe Faaker See (Bezugsfertig, Neubau)**



**Objektnummer: 74**

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9582 Pogöriach
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	374.263,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,77 €
<b>Heizkosten:</b>	61,44 €
<b>USt.:</b>	34,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Msc. Andreas Binder**

Madile Wohnbau GmbH  
Villacher Straße 43

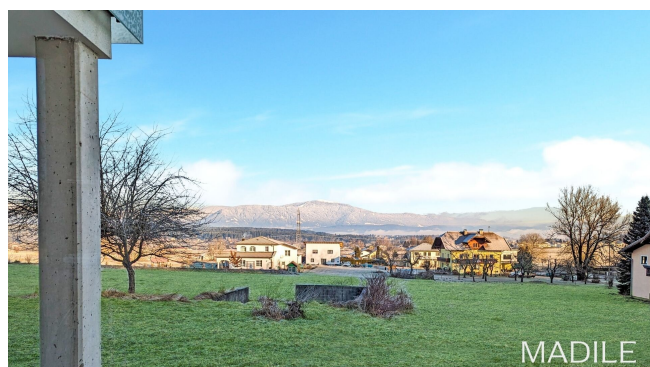








MADILE



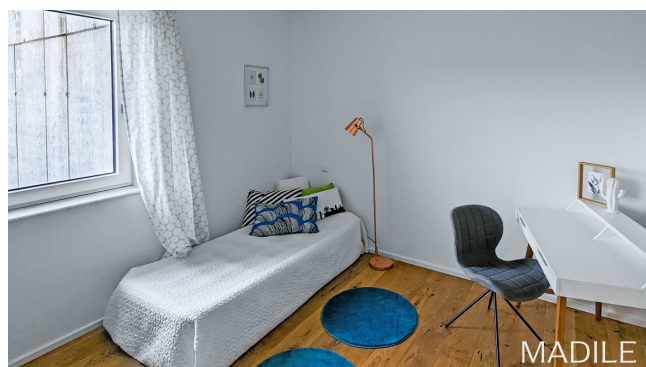
MADILE



MADILE

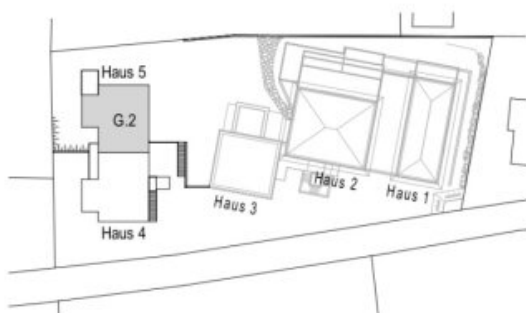








TOP 12 | Haus 5 | G.2



M 1:100

1cm im Plan entspricht 1m

## Top 12 Flächen

Funktion	Wohnfläche [m²]
Bad	8.55
Kind	10.45
Schlafen	14.05
Vorraum	5.08
Windfang	2.90
Wintergarten	12.22
Wohnen / Essen / Kochen	34.52
<b>Gesamt</b>	<b>87.77</b>
Terrasse	28.77
Garten	227.00



## Objektbeschreibung

Flexible Zukunftsinvestition: Mit dem Mietkaufmodell zahlen Sie Miete plus Kaufanteil – und sichern sich langfristig Ihr eigenes Zuhause.

Moderne Ausstattung: Offener Wohnbereich, lichtdurchflutete Räume – die perfekte Mischung aus Komfort und Stil.

Ihre Freizeit direkt vor der Tür: Rad-, Wanderwege und Erholungsort und See in unmittelbarer Nähe.

Transparenz & Sicherheit: Klare Konditionen, fester Kaufpreis, regelmäßige Abrechnungen – kein risikoreicher Eigentümerwechsel, sondern Schritt für Schritt eigenes Eigentum.

Familie & Motivation: Ideal für Paare, Familien oder Alleinstehende, die die Zukunft planen und gleichzeitig sofort genießen möchten.

Warum warten? Machen Sie den ersten Schritt in Ihr eigenes Zuhause in Seenähe – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen, Besichtigungstermine und ein unverbindliches Mietkaufangebot.

Hinweis: Die konkrete Ausgestaltung (Kaufpreis, Anteile, Laufzeit, Nebenkosten) wird individuell vereinbart.

Beispielkalkulation:

Kaufpreis:	€ 428.500,--
Anzahlung / Optionsentgelt:	€ 10.000,--
Miete Monatlich inkl. BK und Heizung:	€ 1.571,00,--
Restzahlung in 3 Jahren:	€ 374.263,--

## APARTMENT

Eine sehr große Gartenfläche (ca. 330 m<sup>2</sup>) gehört ebenfalls zu dieser Wohnung. Aufgrund der

Lage in der Wohnanlage (ganz im Westen) genießt man hier eine besondere Privatsphäre.

## **DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK**

- \* Traumhafter Blick auf die Gerlitzten, Wohnen mitten im Grünen
- \* Strandbad Faak/See 5 Autominuten entfernt, Wanderwege (Burgruine Finkenstein) direkt vom Haus weg
- \* Alle Einheiten sind per Aufzug erreichbar (wenn notwendig)
- \* Große Fensterflächen
- \* Große Terrassenflächen
- \* Namhafte seriöse Baufirma, Baumeisterqualität seit 1882
- \* Großzügige Garagen optional verfügbar
- \* Niedrige Betriebskosten durch umweltfreundliche Ausstattung/Energieversorgung
- \* Provisionsfrei
  
- \* Hochwertige Ausstattung
- \* Nachhaltige Energieversorgung (Erdwärmepumpe Tiefbohrung)
- \* Sehr gute Energiekennzahlen
- \* Photovoltaik
- \* E-Stationen für E-Fahrzeuge (gegen Aufpreis)
- \* Raffstores, Rollläden elektrisch Fa. Hella
- \* Fußbodenheizung
- \* Premiumparkettboden



## **STELLPLÄTZE:**

- Garagenplätze (9m lang x 3m breit, auf Wunsch mit Abstellraum) und einem Stellplatz davor: EUR 39.800,-
- Freie Stellplätze mit E-Anbindung: EUR 11.300,-
- Freie Stellplätze á EUR 9.400,-
- Die Wohnanlage verfügt über 2 Besucherstellplätze

## **Allgemeiner Hinweis:**

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m

Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap