

Kleine, feine Ferienwohnung inmitten schönster Tiroler Bergidylle



Objektnummer: 6566/1592

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6215 Steinberg am Rofan
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	37,63 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 171,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	180.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.iur. Johannes Breuss

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +43 650 3243996





PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

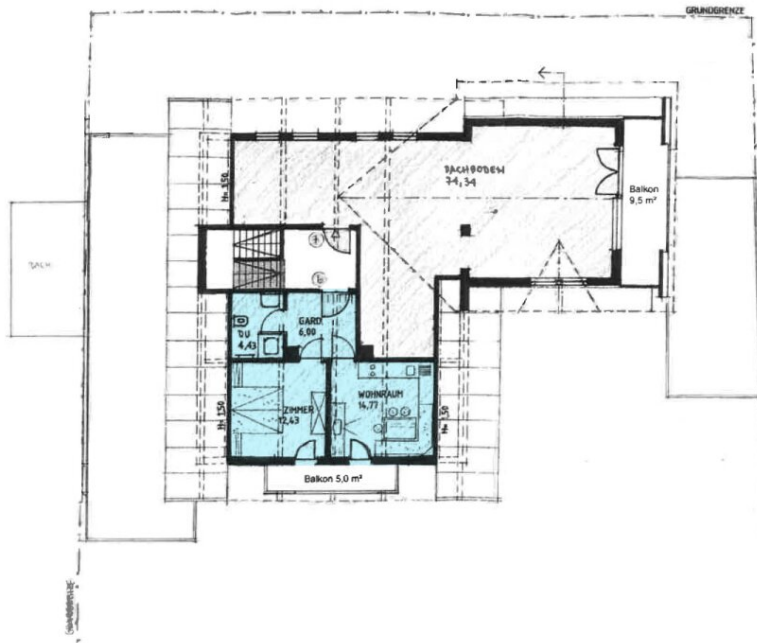
Johannes Breuss
+43 650 32 43 996

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

FERIENWOHNUNG Steinberg am Rofan

Dachgeschoss



Hinweis: Plan weicht teilweise ab, Naturmaße nehmen!

Lage



Dachgeschoss

Garderobe	6,00 m ²
Dusche/WC	4,43 m ²
Zimmer	12,43 m ²
Wohnraum	14,77 m ²

Wohnfläche ca. 37,63 m²

Objektbeschreibung

Ausbaufähige Ferienwohnung in der Achenseeeregion

Diese kleine, feine Ferienwohnung im Dachgeschoß eines Mehrfamilienhauses im Tiroler Stil bietet aktuell ca. 37,63 m² 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 m² 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 m² - ausbaufähig auf bis zu ca. 60 m²!

Zimmer: 2

Balkon: ca. 5,0 m²

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/m²a (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%

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 <6.500m
Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Bäckerei <6.000m
Supermarkt <6.000m

Sonstige

Bank <6.000m
Post <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap