

Landhausraum mit Pool & Sauna in Röns



Garten

Objektnummer: 1700/84

Eine Immobilie von Ammann Wohnbau GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grauschweg 99
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6822 Röns
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	259,90 m²
Bäder:	2
Heizwärmebedarf:	60,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	810.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theresa Grass, MSc

Ammann Wohnbau GmbH
Gewerbestraße 1
6710 Nenzing

T 05525 62214
H +43 664 8283 424

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



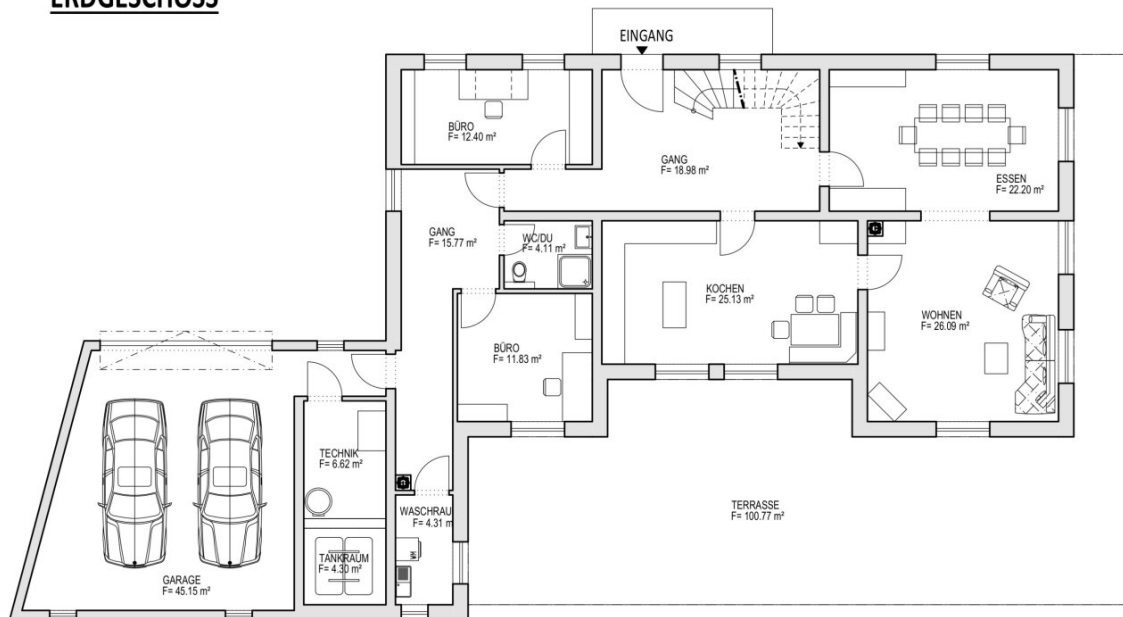








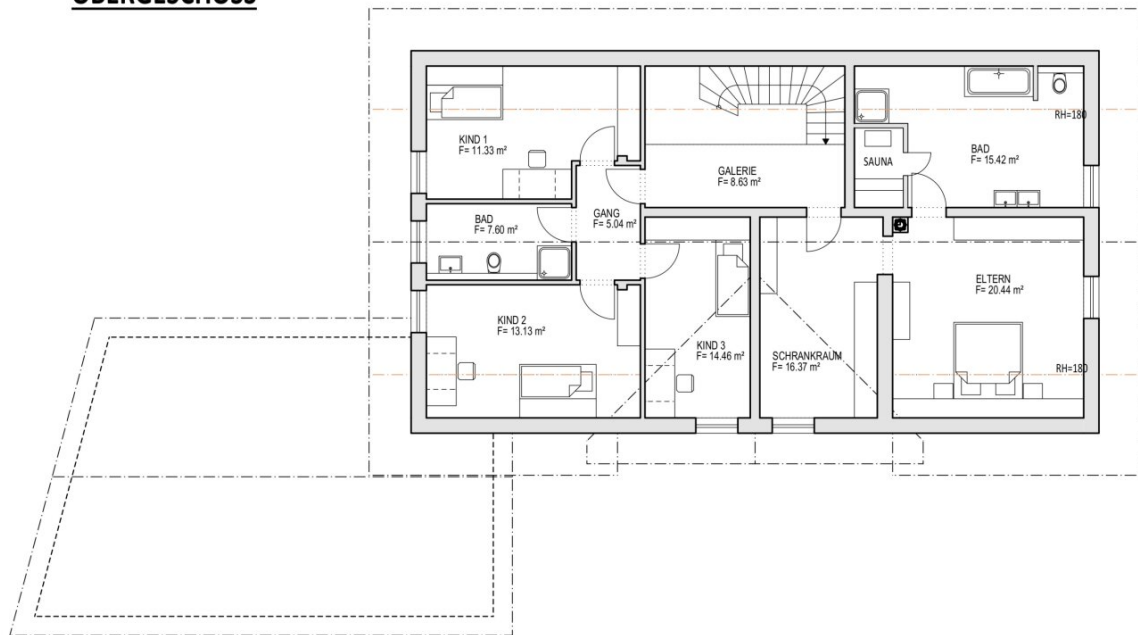
ERDGESCHOSS



AMMANN

**IM
MO**

OBERGESCHOSS



AMMANN

IM
MO

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort – wo Stil auf Komfort trifft.

Inmitten der idyllischen Landschaft von Röns erwartet Sie ein außergewöhnliches Einfamilienhaus, das Großzügigkeit, Gemütlichkeit und exklusive Ausstattung harmonisch vereint. Der charmante Landhausstil verleiht dem Zuhause eine zeitlose Eleganz, während Highlights wie der wunderbare Naturpool, die private Sauna und lichtdurchfluteten Wohnräume höchsten Wohnkomfort garantieren.

Ob als Familienresidenz oder Rückzugsort zum Entspannen – dieses Haus bietet Raum für Lebensqualität auf höchstem Niveau. Lassen Sie sich begeistern von einem Ort, an dem Wohnen mehr bedeutet als nur Zuhause sein.

TECHNISCHE DATEN

Öl-Zentralheizung

Kachelofen im EG: Wohn-, Esszimmer und Küche beheizbar

VIEL PLATZ - RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss:

Wohnen ca. 22,20 m²

Essen ca. 26,10 m²

Küche ca. 25,10 m²

Gang ca. 23,90 m²

Arbeitszimmer/Büro ca. 12,10 m²

Gang ca. 13,10 m²

WC/Bad ca. 4,20 m²

Gästezimmer ca. 11,80 m²

Waschküche ca. 9,10 m²

Obergeschoss:

Schlafen/Eltern ca. 24,50 m²

Bad mit Sauna ca. 15,40 m²

Schrankraum ca. 12,30 m²

Kind ca. 11,30 m²

Kind ca. 12,70 m²

Kind ca. 15,00 m²

Bad Kinder ca. 7,60 m²

Gang ca. 5,10 m²

Galerie ca. 8,40 m²

gesamte Wohnnutzfläche: ca. 259,90 m²

Wohnnutzfläche kann minimal abweichen, da Kleinigkeiten mit der Zeit etwas geändert wurden.

BESONDERHEITEN - WELLNESS ZUHAUSE

Im stilvollen Elternbad erwartet Sie eine integrierte Sauna – perfekt für entspannte Stunden nach einem langen Tag. Direkt am Haus lädt der private und großzügige Garten mit Pool zum Abkühlen und Genießen ein – Urlaubsgefühle inklusive.

GUT ZU WISSEN - WICHTIGE INFORMATIONEN

- aktuell besteht kein Bestandsverhältnis
- Immobilie sofort verfügbar bzw. nach Absprache

- Dokumente, Pläne, usw. werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

TOP STANDORT - LAGEBESCHREIBUNG

Ruhig. Ländlich. Gut angebunden.

Röns liegt idyllisch und überzeugt mit ländlichem Charme, herrlichem Bergblick und hoher Lebensqualität. Trotz der ruhigen Lage sind Nahversorger, Schulen und die Autobahn in wenigen Minuten erreichbar – perfekt für alle, die Natur und Zentralität kombinieren möchten.

NEBENKOSTENÜBERSICHT

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN

Seit dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung – Ihr neues Zuhause wartet!

Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.075m
Apotheke <3.200m
Krankenhaus <6.475m
Klinik <8.675m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <7.975m

Universität <8.300m

Nahversorgung

Supermarkt <1.450m

Bäckerei <2.475m

Einkaufszentrum <7.675m

Sonstige

Bank <1.475m

Geldautomat <1.475m

Post <2.850m

Polizei <5.225m

Verkehr

Bus <150m

Autobahnanschluss <2.325m

Bahnhof <2.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap