

**Südliches Lebensgefühl pur – Einfamilienhaus mit Pool, 2 Garagen & Ruhelage in Kohfidisch**



**Objektnummer: 73**

**Eine Immobilie von Seraphar GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7512 Kohfidisch
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.400,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 149,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,72
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



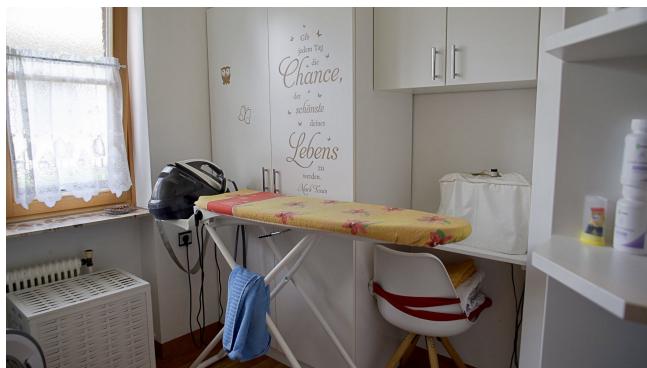
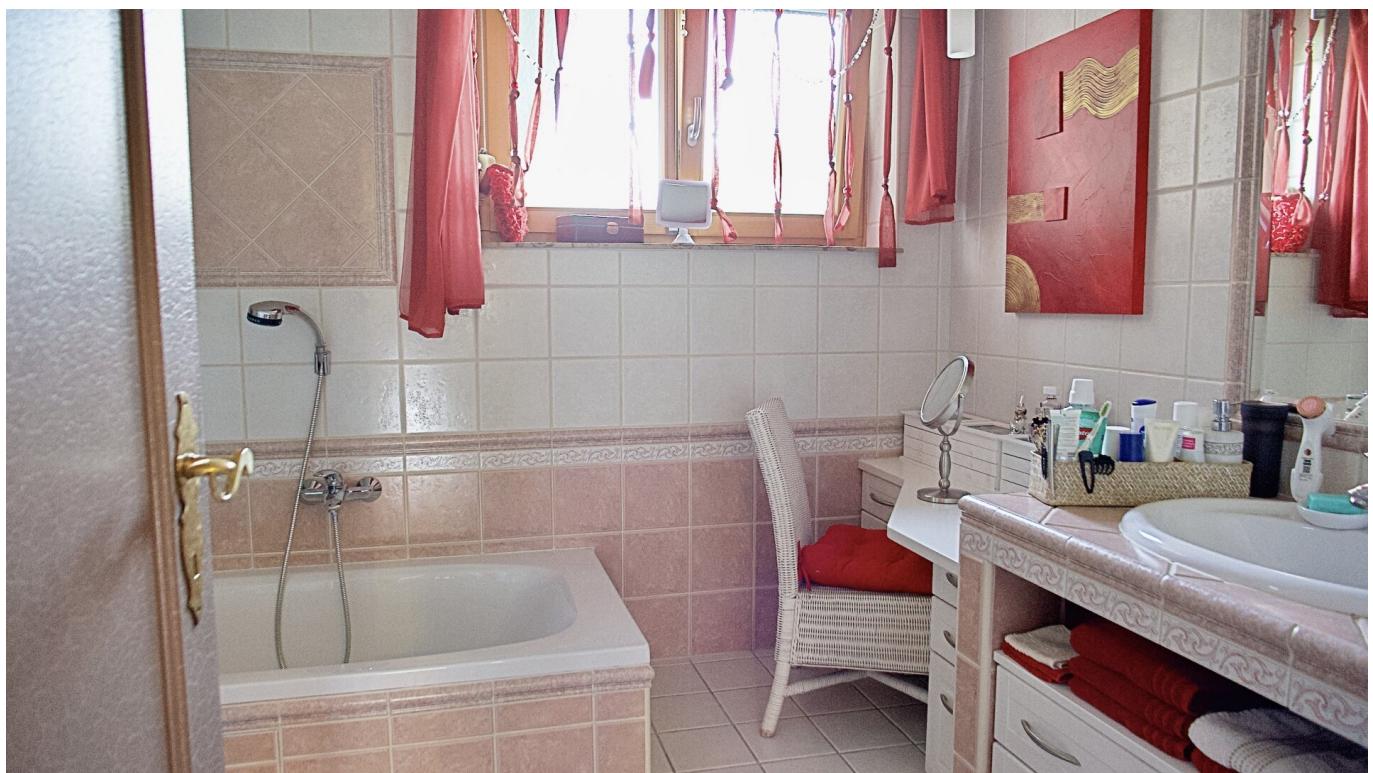
**Sandra Reiterer**

Seraphar GmbH  
Schikanedergasse 2/7  
1040 Wien



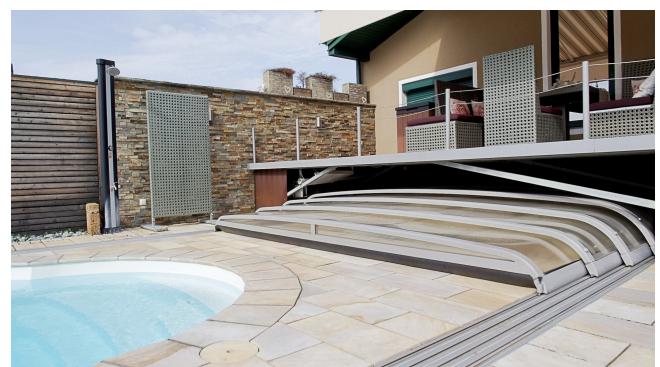
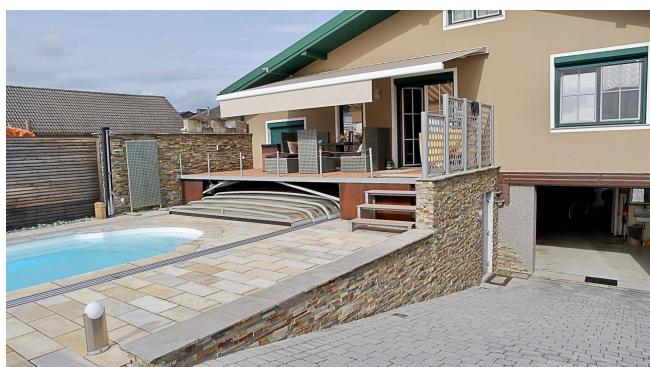


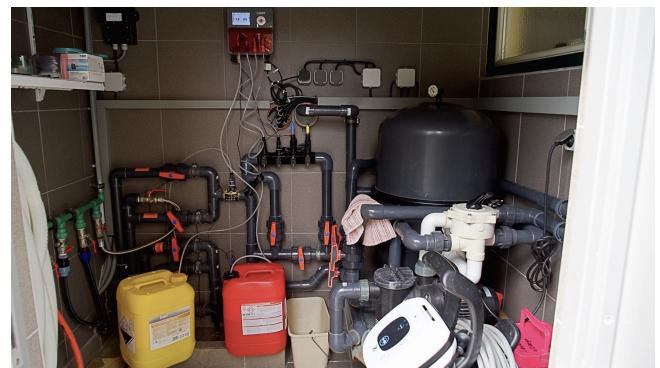














**SERAPHAR**

real estate & more advisor

**fimobilia**

Real Estate Agents

Santa Barbara 10, 0600 1650056  
s.chenner@seraphar.com

Mobile:

0173 22 11 11 11

E-mail:

s.chenner@seraphar.com

Unterschriftliches Bezeichnungsbild für

reale Immobilienvermittlung in

7010 Kufstein

Erkennungszettel

Kaufpreis der Immobilie

ca. 520.000,- €

Kaufhebenkosten

ca. 41.475,- €

Gesamtkaufpreis

ca. 561.475,- €

Entsagungsgebühr Eigentümeramt

ca. 5.810,- €

Kaufmehrwertsteuerabzugskosten im Freihandelsraum

ca. 2.200,- €

Maklergebühr

ca. 3.020,- €

Überbrückungskosten (bis Siedlung, Elektroarbeiten)

ca. 20.310,- €

Gesamtkaufpreis

ca. 584.785,- €

Finanzierungsrückzahlung

ca. 420.000,- €

Besteuerungsergebnis

ca. 3.050,- €

Abbildungsergebnis

ca. 3.020,- €

Kontrollfristengabe (1. Quartal)

ca. 20.000,- €

Überbrückungskosten (bis Siedlung, Grundstück)

ca. 1.000,- €

Gesamtbetrag (EUR, Siedlung + Grundstück)

ca. 742.885,- €

Kreditdauer

ca. 20

Wöchentlich Ratenzahlung

ca. 1.767,- €

Wöchentlich monatliche Rate

ca. 3.500,- €

Wöchentlich monatliche Rate

ca. 3.840,- €

Wöchentlich monatliche Rate

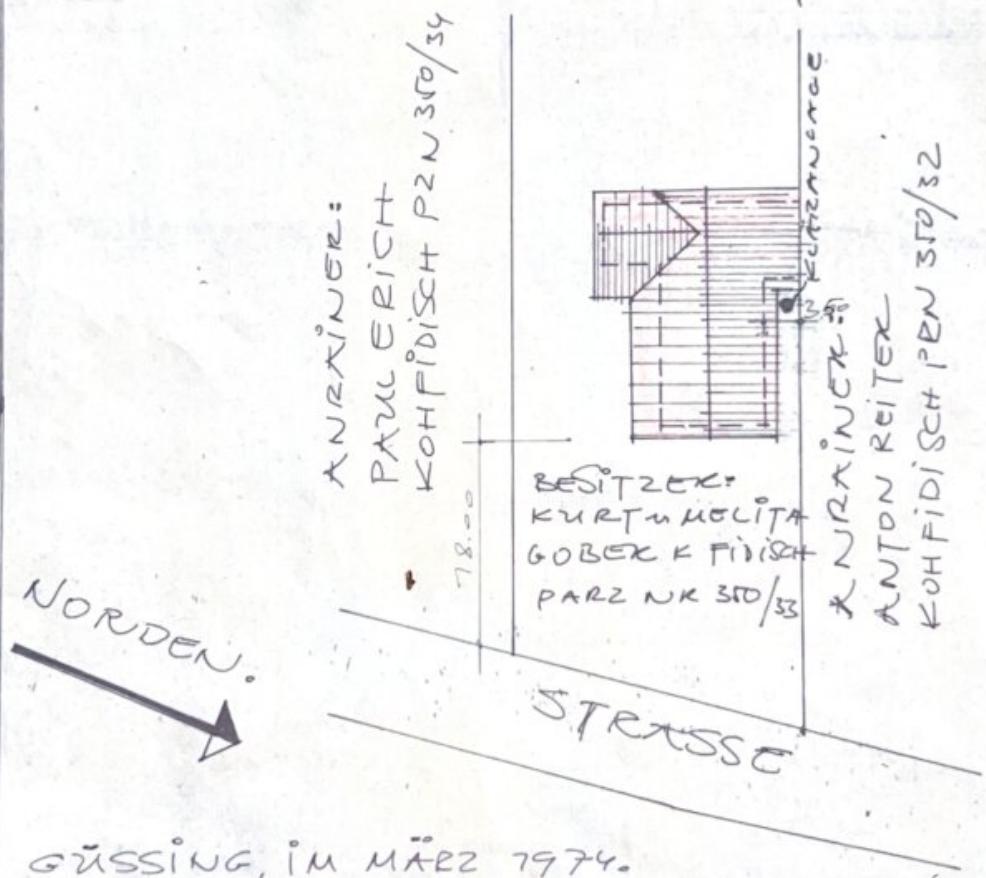
</div

hoch - u. tiefbau  
siegbert josef **bindler** - co  
ges. m. b. h.  
7540 güssing 38, 03322/242



LAGEPLAN ZUR BAUPLATZERKLÄRUNG  
FÜR HERRN KURT UND FRAU MELITA  
GOBER IN KOHFIDISCH NR 27.

M = 1:500



GÜSSING, IM MÄRZ 1974.

hoch - u. tiefbau  
siegbert josef **bindler** - co  
ges. m. b. h.  
7540 güssing 38, 03322/242

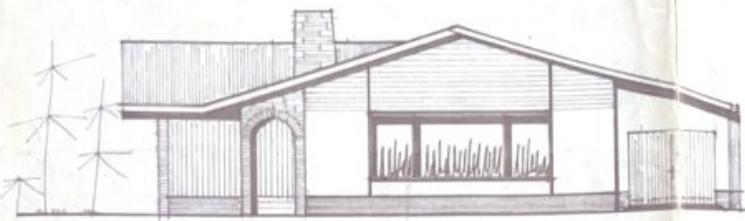


hoch - u. lieblich  
~~siegher und binder~~ - co  
7540 glosung 18. 01.01.20

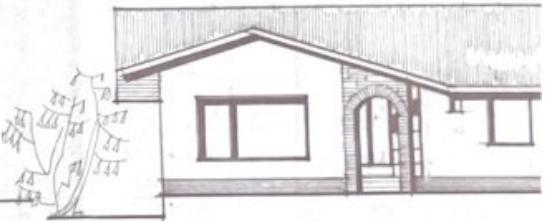


# PLAN FÜR DEN BAU EINES WOHNHAUSES FÜR HT

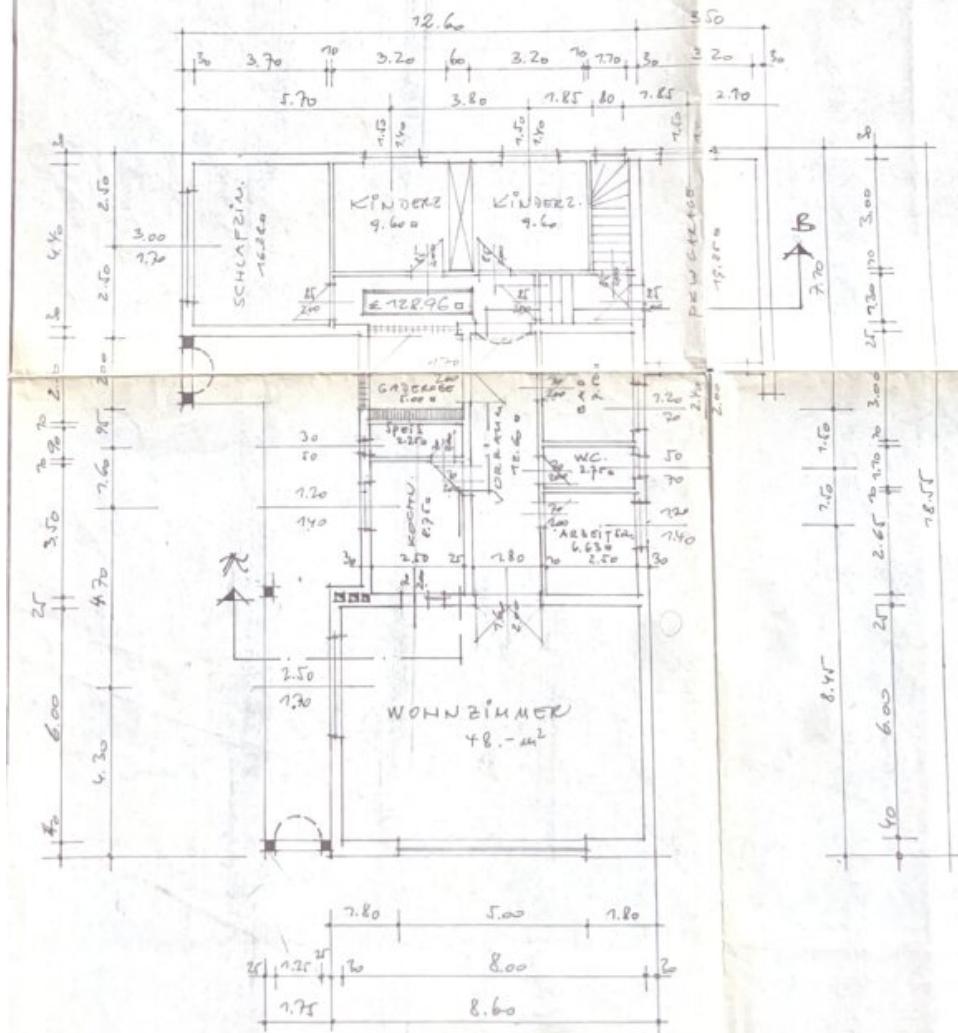
## OSTANSICHT.



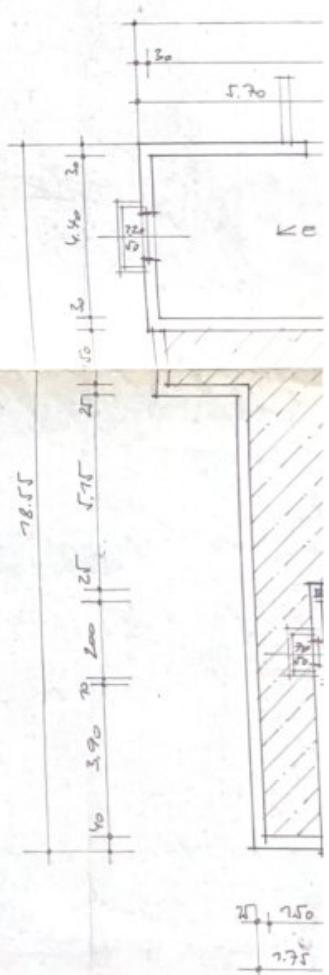
## Südkorea



## ERDGESCHOSS.



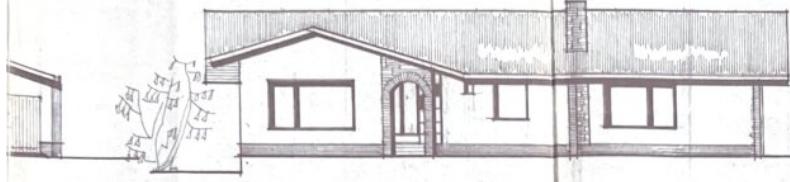
KELLE



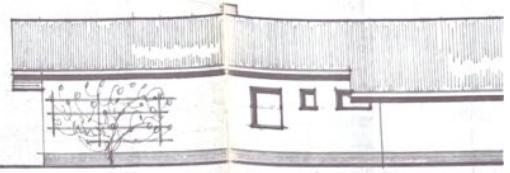
NES WOHNHAUSES FÜR HERRN KURT u FRÄU MELITA GOBER IN

$$\underline{M = 1:700.}$$

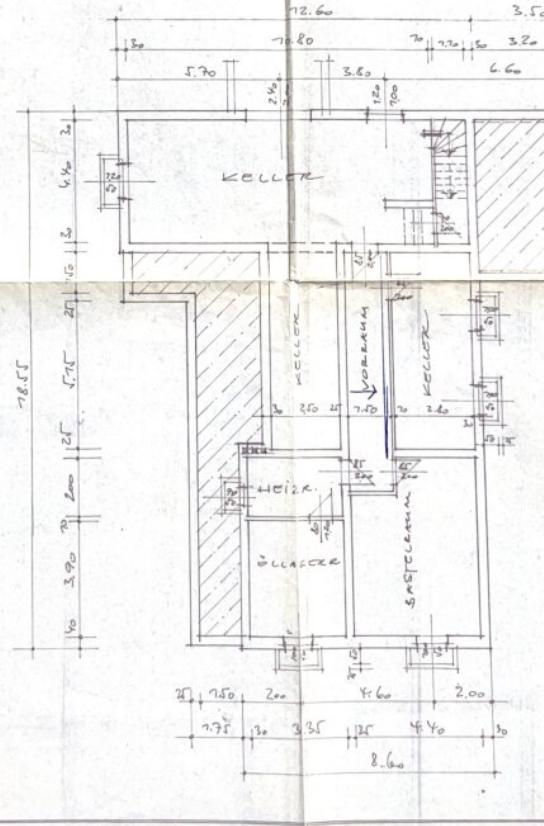
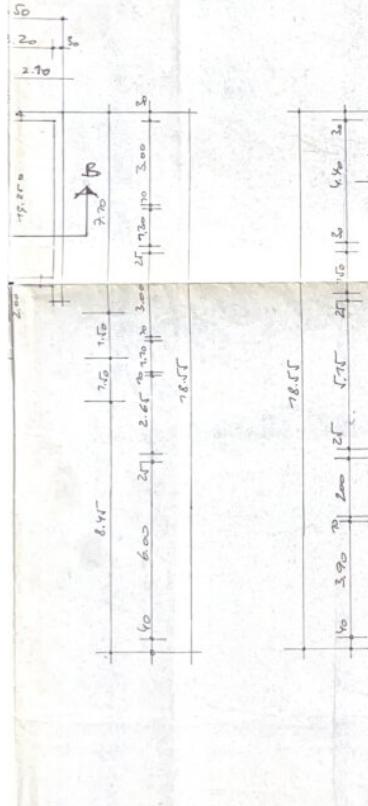
## SÜDANSICHT.



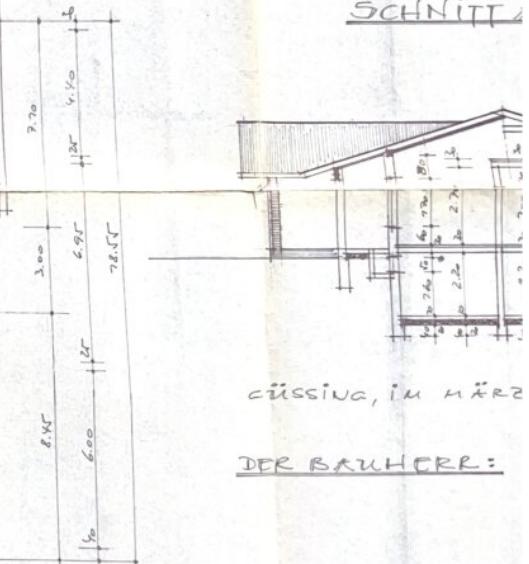
## NORDANSICHT.



## KELLERGESCHOSS.



## SCHNITT



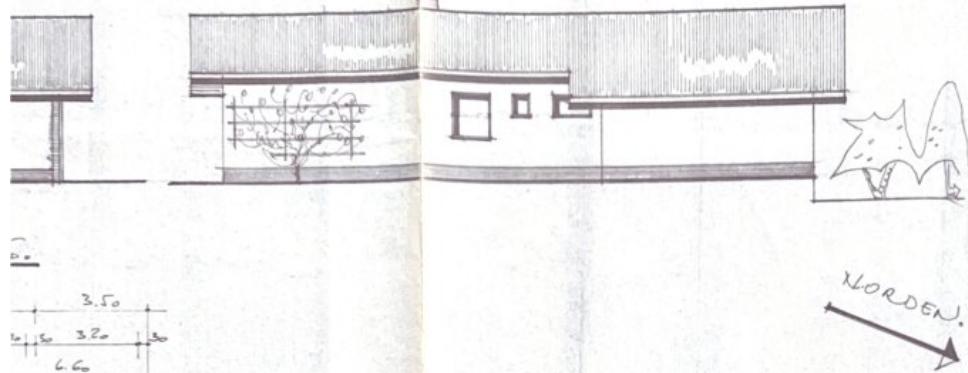
CÜSSING, IM MÄRZ

## DER BAUHERR:

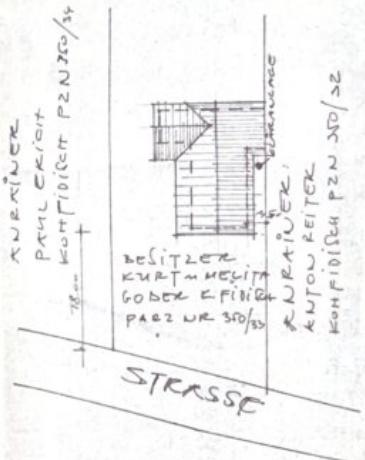
URFRAU MELITA GOBER IN KOHfidisch Nr 27.

20

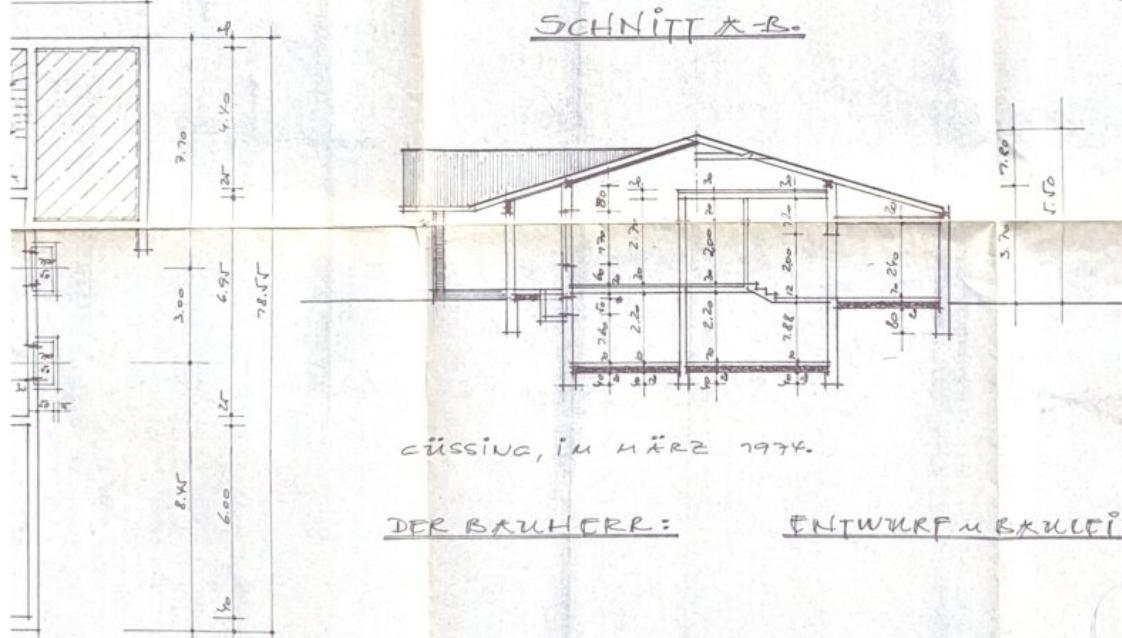
NORDANSICHT.



LAGEPLAN 1:500.



SCHNITT A-B.



CÜSSING, IM MÄRZ 1974.

DER BAUHERR:

ENTWURF UND BILDENTWICKLUNG:

# SERAPHAR

real estate & asset advisory



---

dein Wohntraum - digital finanziert

#### **Ihre Ansprechpartner:**

**Sandra Reiterer, Tel: 0660 1050656**  
[s.reiterer@seraphar.com](mailto:s.reiterer@seraphar.com)

**Unverbindliches Berechnungsbeispiel der möglichen Immobilienfinanzierung in  
7512 Kohfidisch  
Kirchenweg 41**



<b>Kaufpreis der Immobilie</b>	<b>rd. €</b>	<b>529.000,00</b>
<b>Kaufnebenkosten</b>	<b>rd. 10% €</b>	<b>51.313,00</b>
Grunderwerbssteuer	3,50% €	18.515,00
Eintragungsgebühr Eigentumsrecht	1,10% €	5.819,00
Kaufvertragserrichtungskosten inkl. Treuhandschaft	1,50% €	7.935,00
Maklergebühr	3,60% €	19.044,00
<b>Zusätzliche Kosten (wie Sanierung, Einrichtung)</b>	<b>€</b>	<b>-</b>
<b>Eigenmittel</b>	<b>28,36% €</b>	<b>150.000,00</b>
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>€</b>	<b>430.313,00</b>
<b>Finanzierungsnebenkosten</b>	<b>rd. 5% €</b>	<b>19.609,52</b>
Bearbeitungsentgelt	3,00% €	12.909,39
Höchstbetrag Hypothek	1,32% €	5.680,13
Kontoführungsgebühr / Quartal	€	20,00
Etwaige Zusatzkosten (Treuhandkosten, Grundbuch)	€	1.000,00
<b>Gesamtbelaustung (inkl. Spesen &amp; Zinsen)</b>	<b>€</b>	<b>742.387,50</b>
Kreditlaufzeit		25

**Wichtig: Rückvergütung Eintragsgebühr & Höchstbetragshypothek möglich!**

#### Voraussichtliche monatliche Rate

#### **Erwarteter Soll-/Effektivzinssatz (p.a.)**

€ 1.767.59

3.100%

25

35  
620



Kostenlos registrieren



Erste Angebote holen



Verbindliches



## Ihr Objekt

Der Kreditvertrag ist durch ein grundbuchliches Pfandrecht zu besichern.  
Alg. Berechnungsbeispiel: Der Zinssatz für die individuellen Finanzierungsprojekte unter Berücksichtigung der zu Grunde liegenden Sollzinsbindung und Annahmen aktuell bei 3,5% p.a. Sollzinslast bzw. ca. 4,2% p.a. effektiver Jahreszinssatz. Die Ermittlung des effektiven Jahreszinssatzes erfolgte mit folgenden Parametern: Rückzahlung in 420 monatlichen Pauschalraten; 3% Bearbeitungsgebühr des nominalen Kreditbetrages; Grundbucheintragungsgebühr 1,2% vom Kreditvolumen; Schatzgebühr EUR 3000,-; Beurkundungsgebühr EUR 4500,-; plus 100,- Abfindung; plus EUR 75,-

Ein Service der  
**Fimobilia GmbH**  
1040 Wien, Schikanedergasse 2/7  
[info@fimobilia.com](mailto:info@fimobilia.com) | +43 (0)1 23 52 439-0  
[www.fimobilia.com](http://www.fimobilia.com)

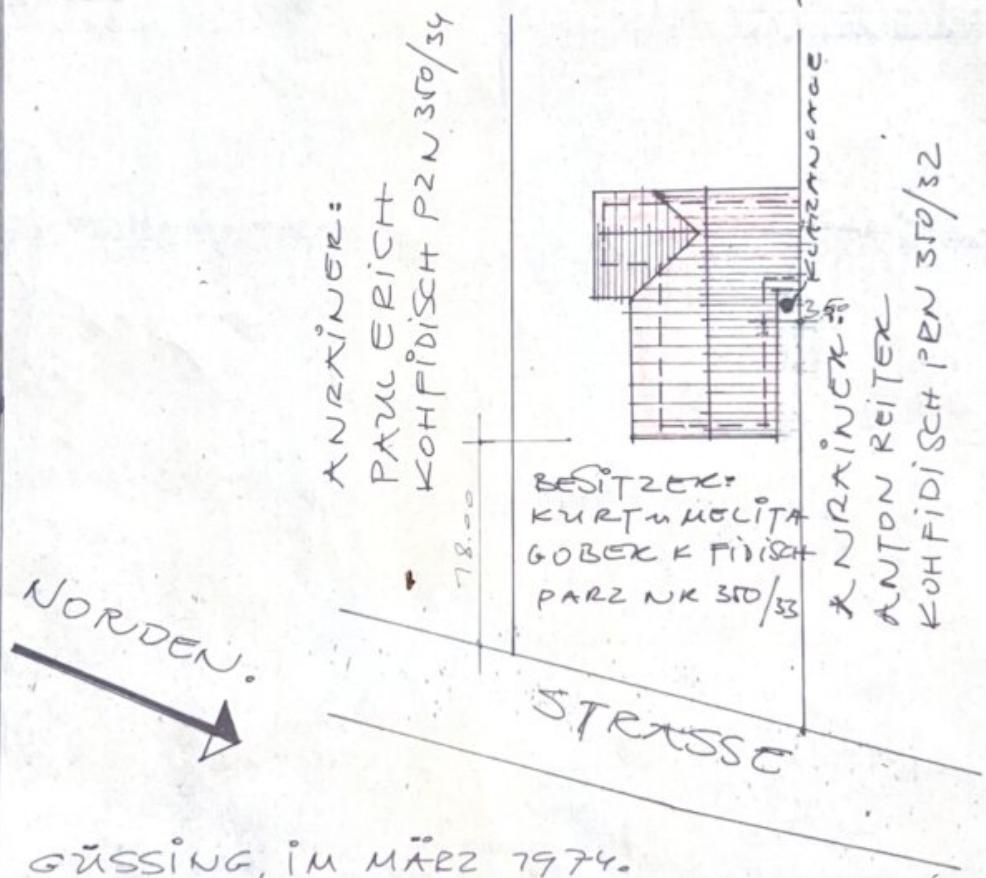


hoch - u. tiefbau  
siegbert josef **bindler** - co  
ges. m. b. h.  
7540 güssing 38, 03322/242



LAGEPLAN ZUR BAUPLATZERKLÄRUNG  
FÜR HERRN KURT UND FRAU MELITA  
GOBER IN KOHFIDISCH NR 27.

M = 1:500



GÜSSING, IM MÄRZ 1974.

hoch - u. tiefbau  
siegbert josef **bindler** - co  
ges. m. b. h.  
7540 güssing 38, 03322/242

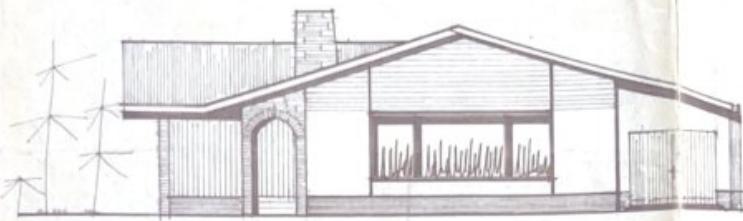


hoch - u. liebau  
~~singer und binder - co~~  
7540 gilmer st. 0100-24

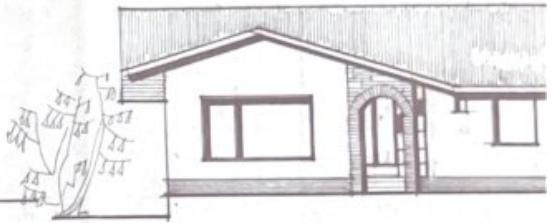


# PLAN FÜR DEN BAU EINES WOHNHAUSES FÜR HT

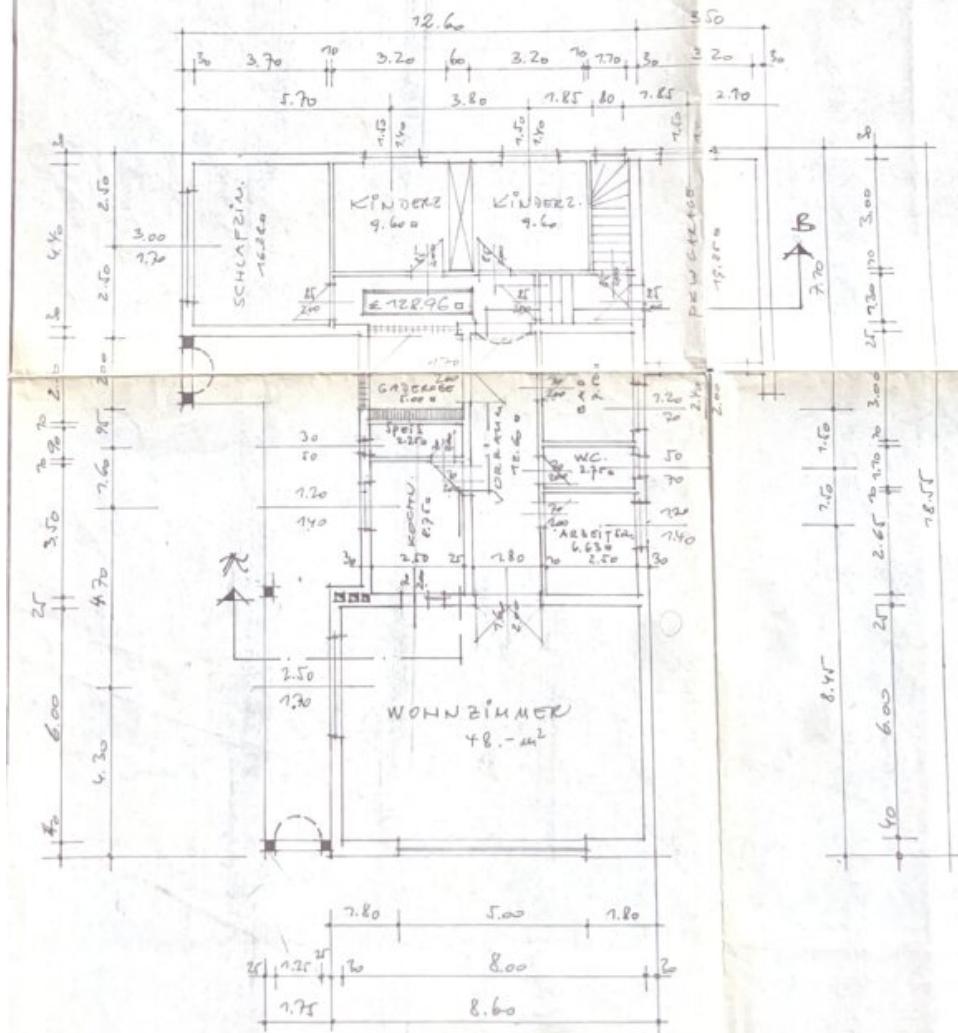
## OSTANSICHT.



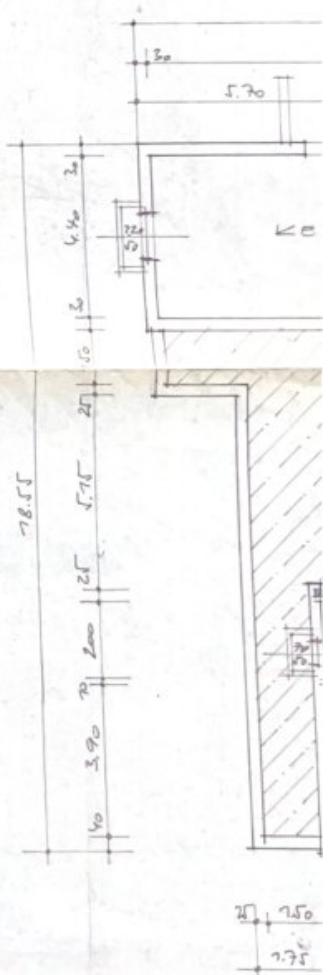
## Südkorea



## FROGESCHOSSEN.



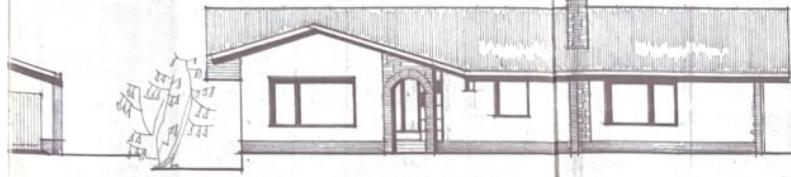
KELLC



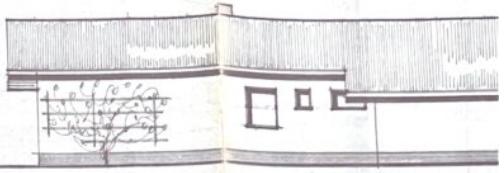
NEUES WOHNHAUS FÜR HERRN KURT UND FRAU MELITA GOBER IN

M = 1:100.

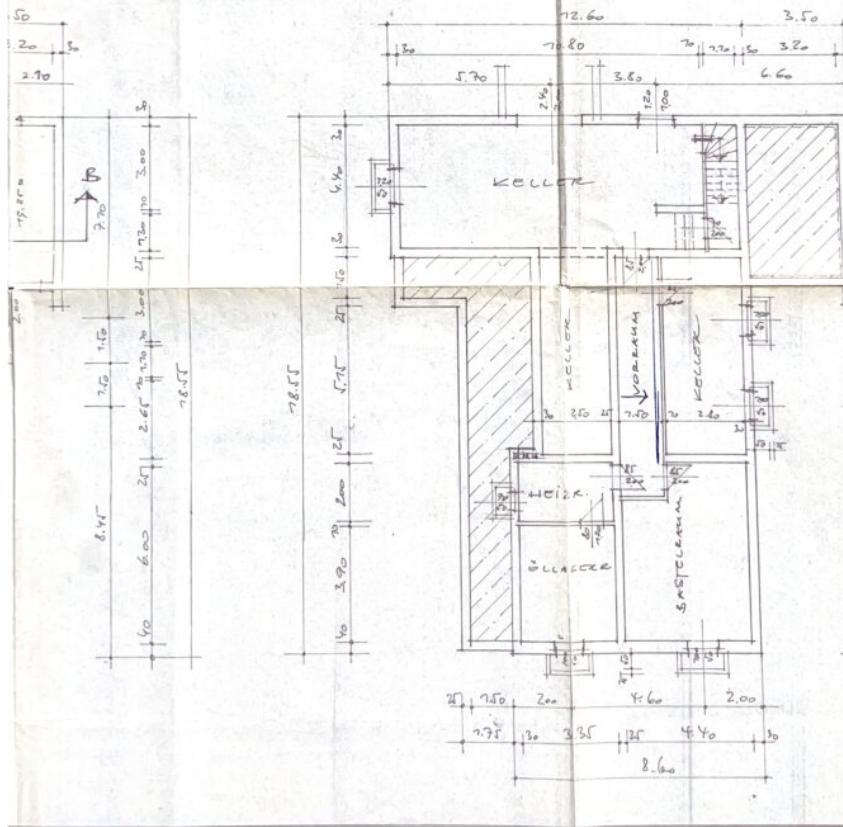
SÜDANSICHT.



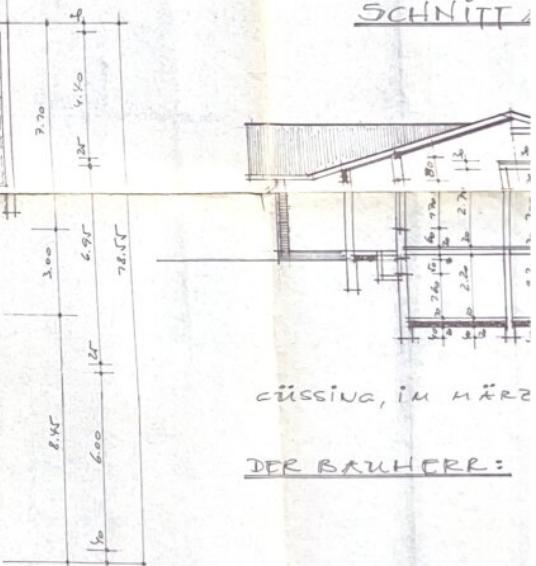
NORDANSICHT.



KELLERGESCHOSS.



SCHNITT.



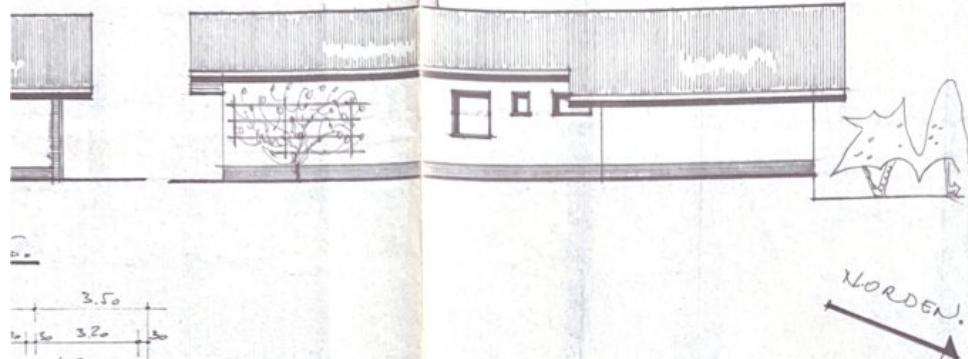
CRÜSSING, IM MÄRZ

DER BAUHERR:

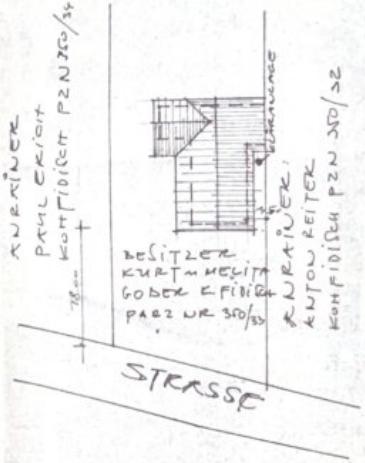
URFRAU MELITA GOBER IN KOHfidisch Nr 27.

20

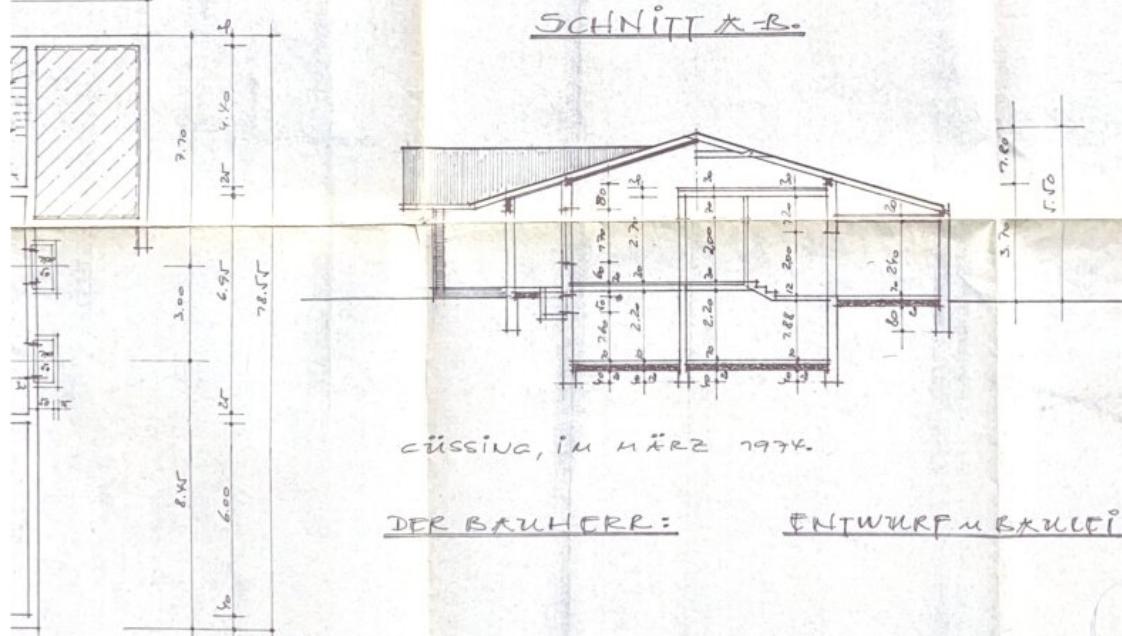
NORDANSICHT.



LAGEPLAN 1:500.



SCHNITT A-B.



CÜSSING, IM MÄRZ 1974.

DER BAUHERR:

ENTWURF UND BILDENTWICKLUNG:



# Objektbeschreibung

**Vom Alltag abschalten. Ankommen. Leben. Dieses Haus ist kein Projekt – es ist eine Einladung.**

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus mit **Pool, drei Garagen** und einem **wunderschön angelegten Garten** befindet sich in herrlich ruhiger **Grünruhelage am Ortsrand von Kohfidisch**. Das Grundstück umfasst ca. **1.704 m<sup>2</sup>** – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Gartenliebhaber.

Der **1974 errichtete Bungalow** bietet auf rund **129 m<sup>2</sup> Wohnfläche**:

- **Vorraum / Flur**
- **Großzügiger Wohn-Essbereich**
- **Küche mit Speis**
- **Schrank-/Bügelraum mit Waschmaschine & Trockner**
- **1 Schlafzimmer**
- **1 Büro / Gästezimmer / Kinderzimmer**
- **Badezimmer mit Dampf-Dusche, Badewanne & Schminktisch**
- **Separates WC**

Zwei **überdachte Terrassen** (ca. 30 m<sup>2</sup> gesamt) nach **Osten und Süden** laden zum Frühstück im Grünen oder entspannten Sommerabenden ein.

**Der Poolbereich bildet das Herzstück der gepflegten Gartenlandschaft.** Der beheiz- und beleuchtbare Pool hat eine moderne Überdachung, die sich platzsparend unter die Terrasse schieben lässt. Der Garten selbst begeistert mit **liebevollen Details und spürbarer Ruhe**: Ob

beim **Rückzug in eine der Sitznischen**, beim **Arbeiten in den Hochbeeten** oder beim **Abendessen im Freien** – dieser Außenbereich schafft Raum für echte Lebensqualität.

Das Haus ist **großteils unterkellert**: dort befinden sich unter anderem der **Heizraum**, ein **Fitnessraum** und eine **integrierte Doppelgarage**. Eine **dritte Garage** mit Zugang zum Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot.

**Technisch ist die Immobilie hervorragend ausgestattet:**

- **Holzvergaserofen, Öl-Brennkessel und Luftwärmepumpe**
- **Kamin** für gemütliche Wintertage
- **Klimagerät** für heiße Sommertage
- **Wasseraufbereitungsanlage**
- **Alarmanlage**
- **Holz-Alu-Fenster mit Rollläden (teils elektrisch)**
- **Vorbereitung für Photovoltaik**

Das Haus wird **voll möbliert verkauft** und kann **nach Vereinbarung sofort bezogen werden**.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://seraphar.service.immo/registrieren/de) - <https://seraphar.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <7.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m  
Geldautomat <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Flughafen <4.000m  
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap