

## **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 m²
<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 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 149,13 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,72
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Reiterer**

Seraphar GmbH  
Schikanedergasse 2/7  
1040 Wien



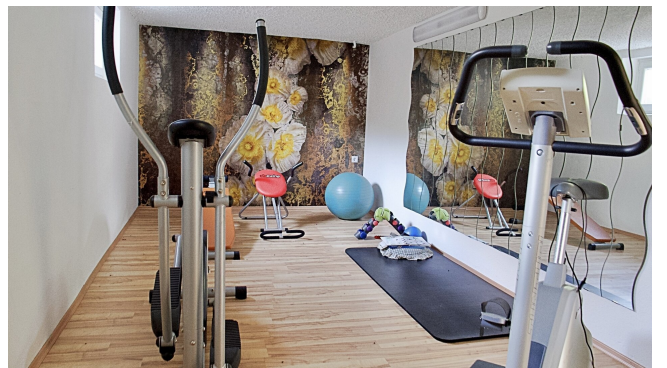


























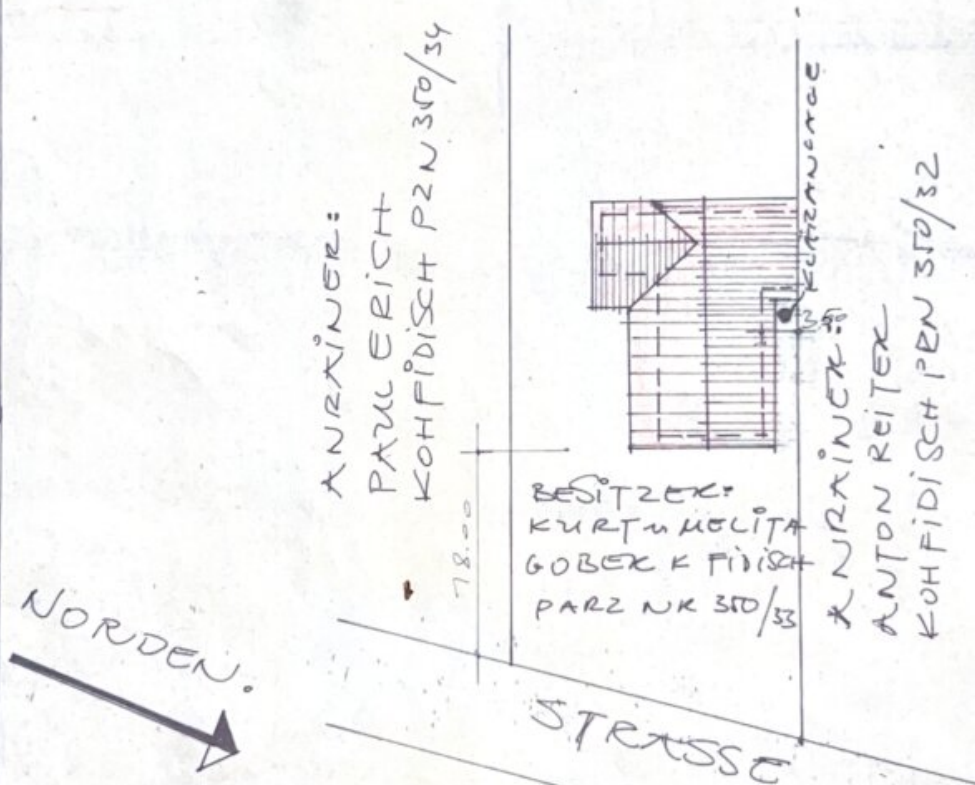






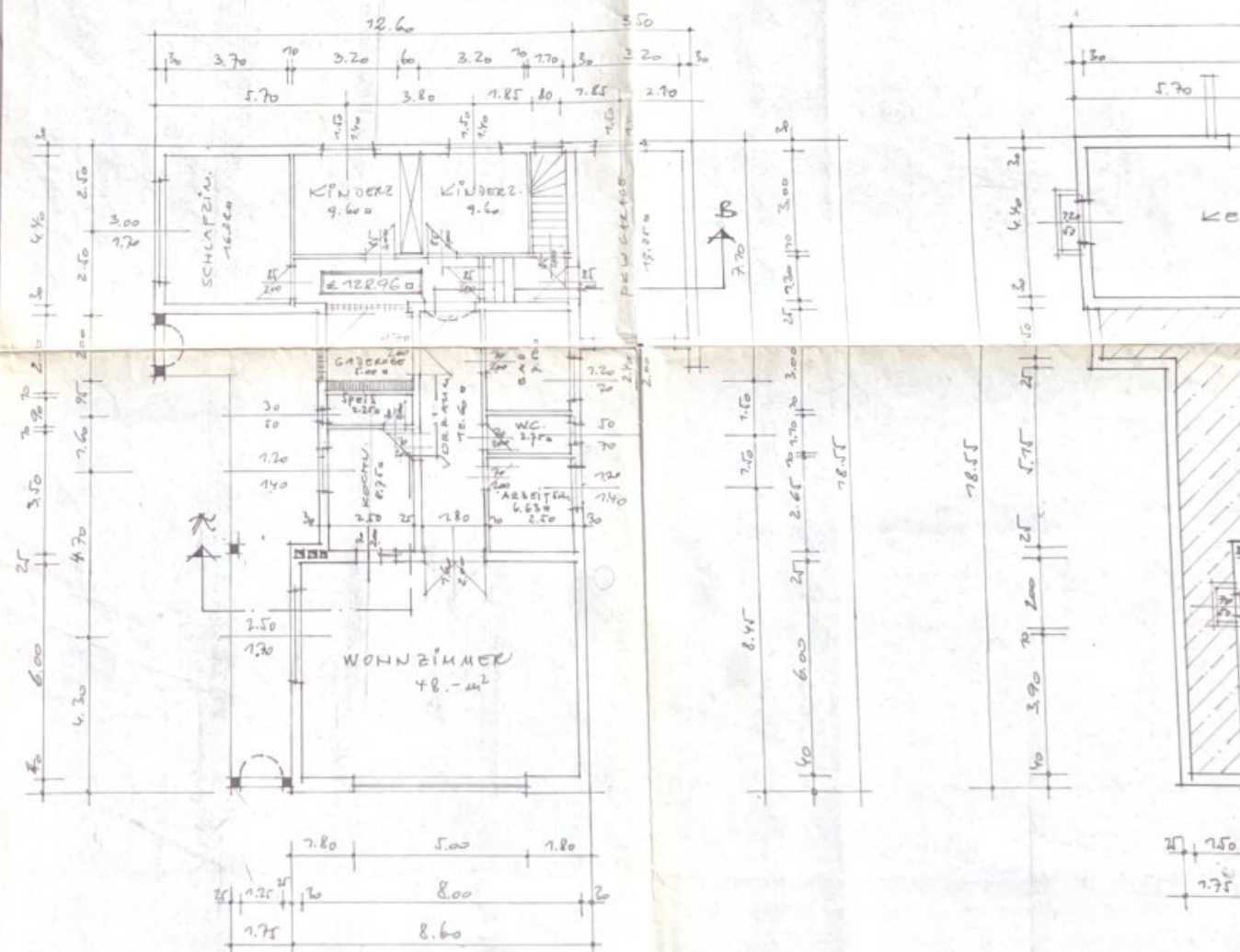
LAGEPLAN ZUR BAUPLATZERKLÄRUNG  
FÜR HERRN KURT u. FRAU MELITA  
GOBER IN KOHFIDISCH NR 27

M = 7:500.



GÜSSING, IM MÄRZ 1974.



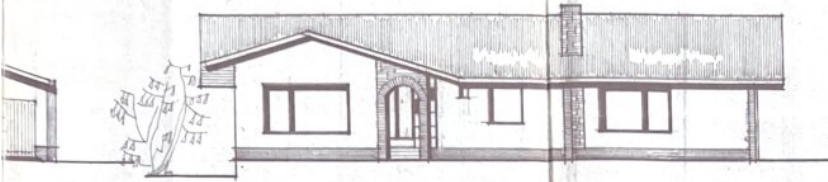




DES WOHNHAUSES FÜR HERRN KURT u. FRAU MELIT<sup>te</sup> GÖBER IN

 $\mu = 18700.$ 

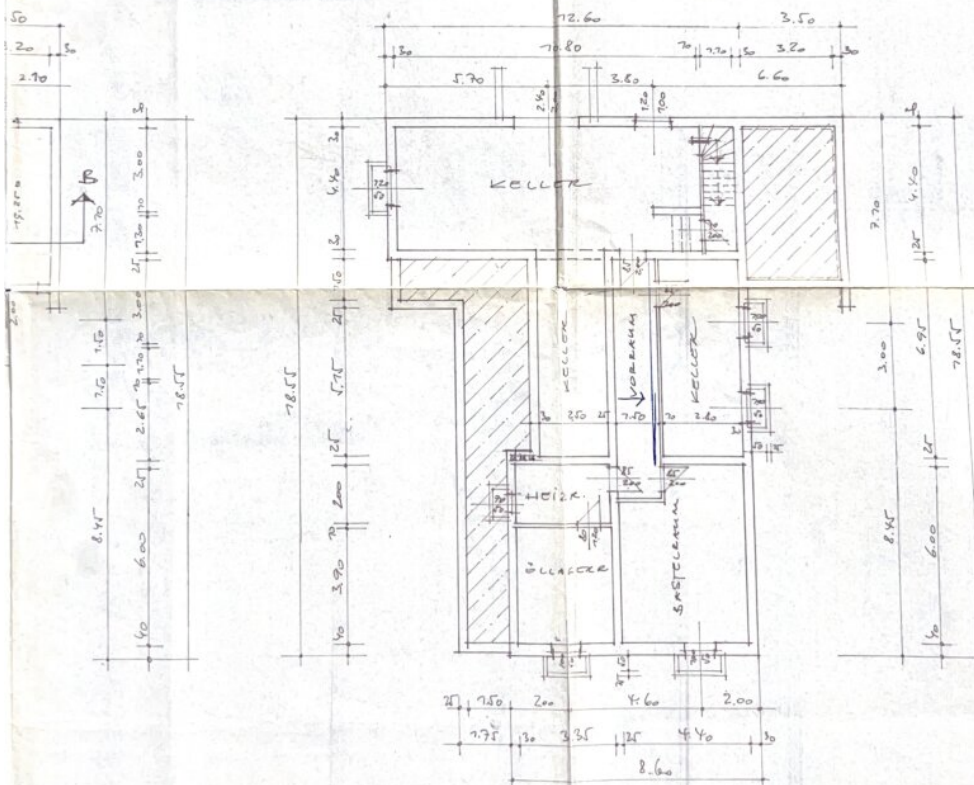
SÜDANSICHT.



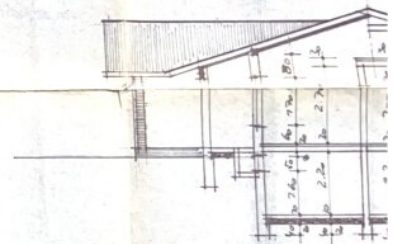
NORDANSICHT.



KELLERGEWOSS.



## SCHNITT



crüßing, im märz

DER BAUHERR:

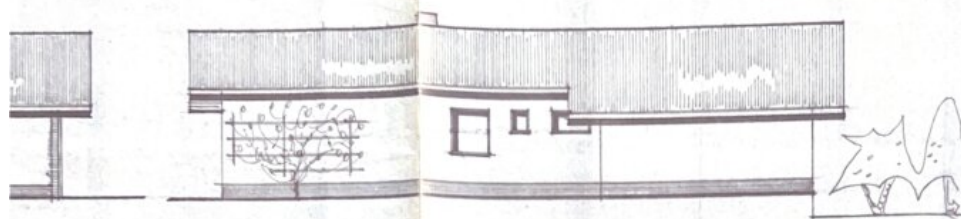


UT u FRAU MELITA GOBER IN KONFIDISCH UR 27.

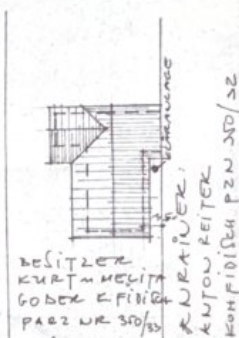
2.

NORDANSICHT.

LAGEPLAN = 1:500.



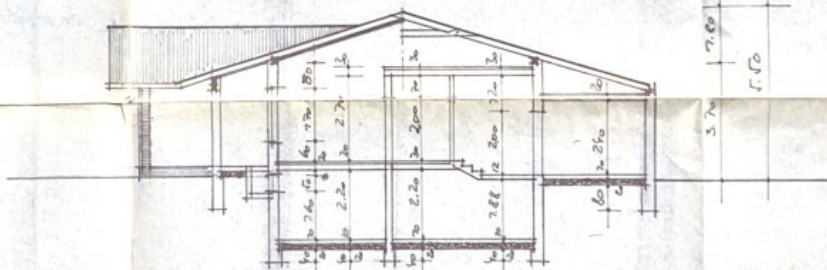
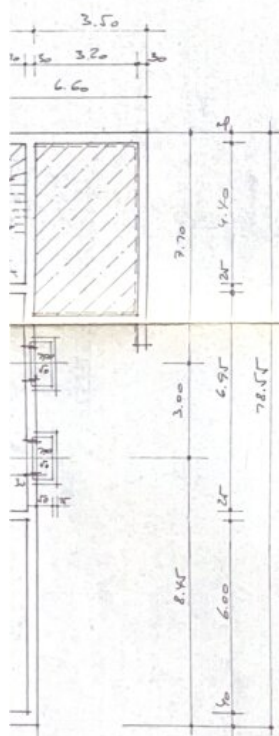
KURATIERER  
PAUL KRIST  
KONFIDISCH PZN 30/34



BESITZER  
KURT MELITA  
GOBER K. F. 112  
PARZ UR 30/32  
KURATIERER:  
KONFIDISCH PZN 30/32

NORDEN.

SCHNITT A-B.



CÜSSING, IM MÄRZ 1974.

DER BAUHERR:

ENTWURF u BERATUNG:



# SERAPHAR

real estate & asset advisory



dein Wohnraum - digital finanziert

Ihre Ansprechpartner:

**Sandra Reiterer, Tel: 0660 1050656**  
**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>
<b>Grunderwerbssteuer</b>	3,50% €	18.515,00
Eintragungsgebühr Eigentumsrecht	1,10% €	5.819,00
Kaufvertragserrichtungskosten inkl. Treuhandchaft	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>Gesamtbelastung (inkl. Spesen &amp; Zinsen)</b>	<b>€</b>	<b>742.387,50</b>
Kreditlaufzeit	Jahre	35
	Monate	420

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

Voraussichtliche monatliche Rate

**€ 1.767,59**

Erwarteter Soll-/Effektivzinssatz (p.a.)

**3,100%**

**3,840%**



Kostenlos registrieren



Erste Angebote holen



Verbindliches  
Angebot sichern



Ihr Objekt  
beziehen

[www.fimobilia.com](http://www.fimobilia.com)

Die Konditionen für das individuelle Beispiel liegen unter Berücksichtigung der zu Grunde liegenden 5-jährige Sollzinsbindung und Annahmen mit Stand 05.2025 bei:

Der Kreditvertrag ist durch ein grundbüchliches Pfandrecht zu besichern.

Allg. Berechnungsbeispiel: Der Zinssatz für die individuellen Finanzierungsprojekte unter Berücksichtigung der zu Grunde liegenden Sollzinsbindung und Annahmen aktuell bei 3,5% p.a. Sollzinssatz 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 Kreditnominal; Schätzgebühr EUR 300,00; Beurkundungsgebühr EUR 450,00; Legitimationsentgelt EUR 19,00; Abfrage DMA EUR 25,00.

Sämtliche Werte in der Berechnung verstehen sich als unverbindliche Richtwerte und sind von Bonität, Volumen, Laufzeit, Verwendungszweck und Besicherung abhängig

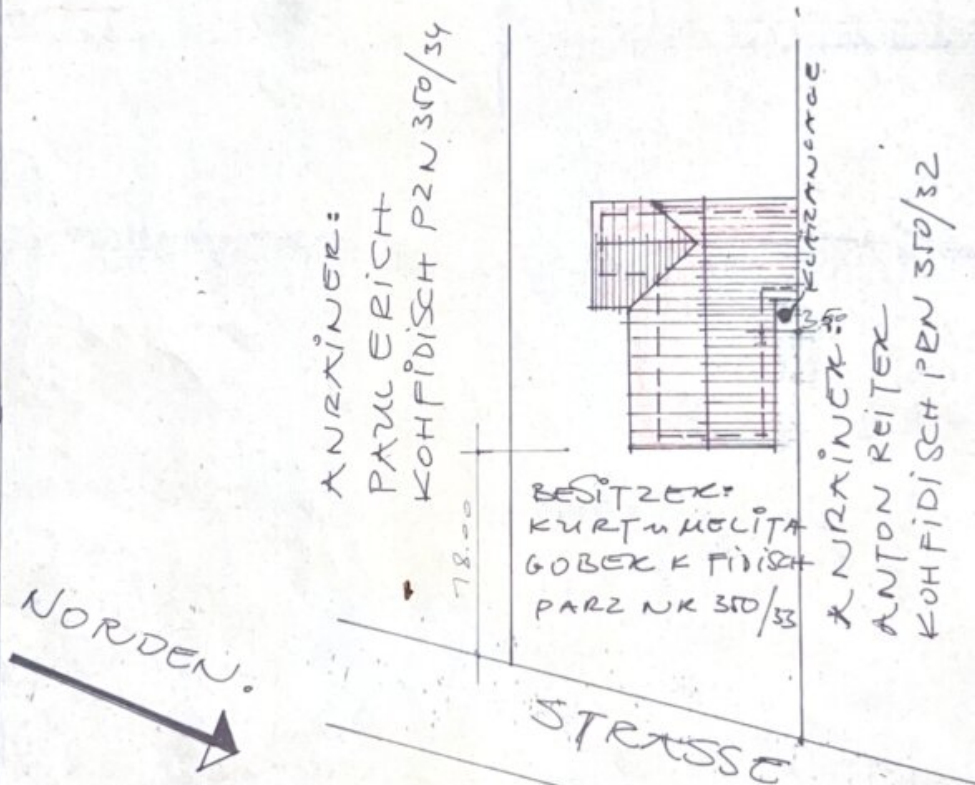
Ein Service der  
**Fimobilia GmbH**  
 1040 Wien, Schikanedergasse 2/7  
 info@fimobilia.com | +43 (0)1 23 52 439-0  
[www.fimobilia.com](http://www.fimobilia.com)





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

M = 7:500.



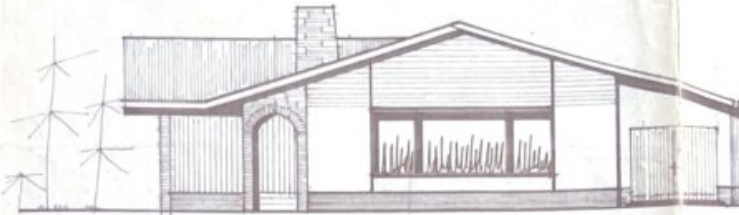
GÜSSING, IM MÄRZ 1974.



# PLAN FÜR DEN BAU EINES WOHNHAUSES FÜR HE

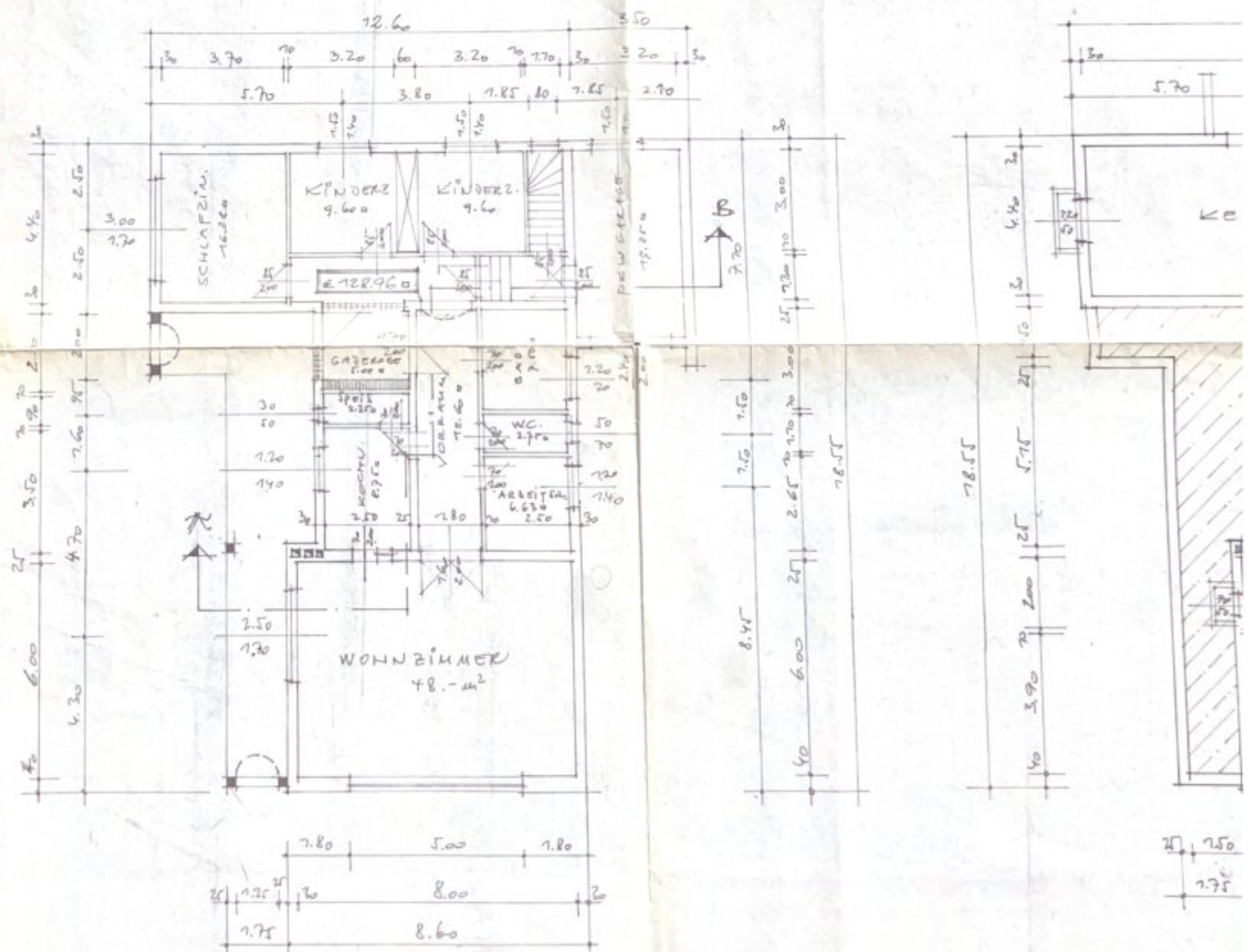
OSTANSICHT.

SÜDANSICHT.



ERDGESCHOSS.

KELLER

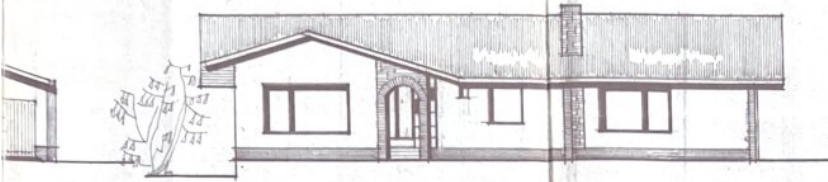




DES WOHNHAUSES FÜR HERRN KURT u. FRAU MELIT<sup>te</sup> GÖBER IN

 $\mu = 18700.$ 

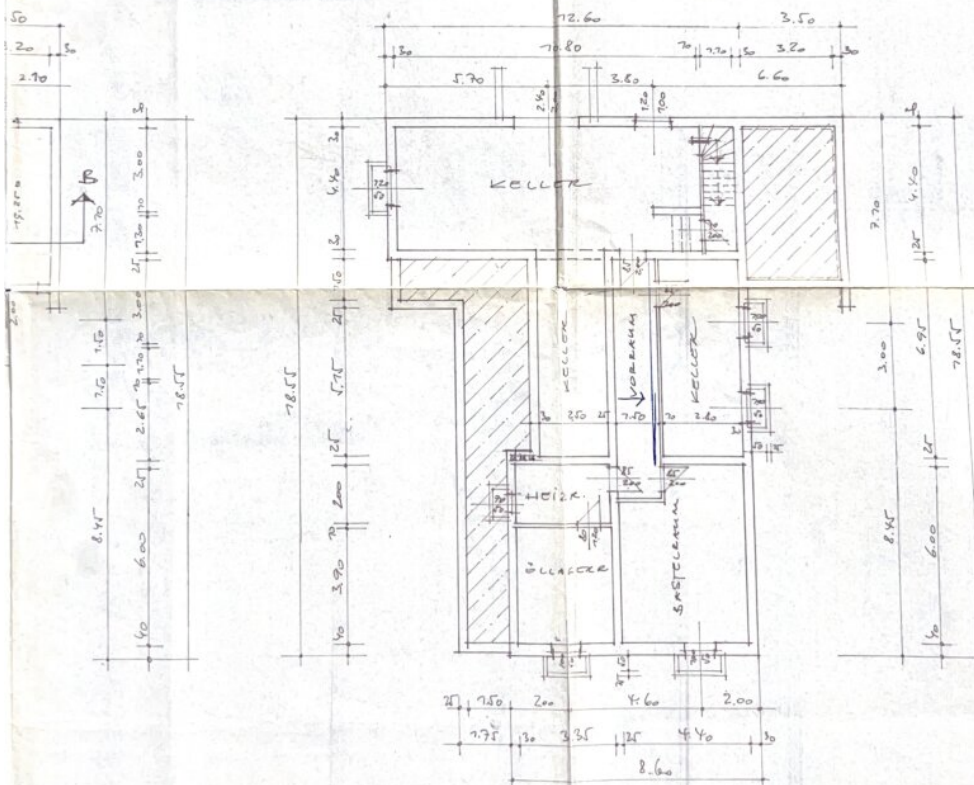
SÜDANSICHT.



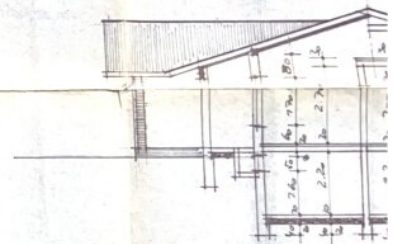
NORDANSICHT.



KELLERGESCHOSS.



## SCHNITT



crüßing, im märz

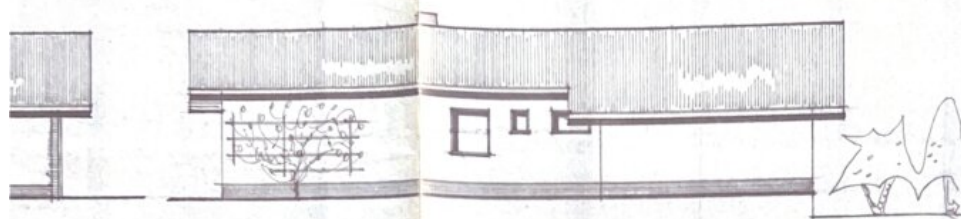
DER BAUHERR:

UT u FRAU MELITA GOBER IN KONFIDISCH UR 27.

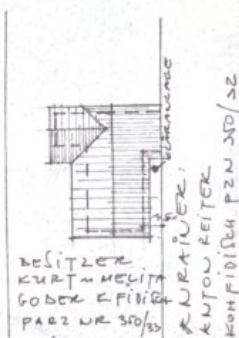
2.

NORDANSICHT.

LAGEPLAN = 1:500.



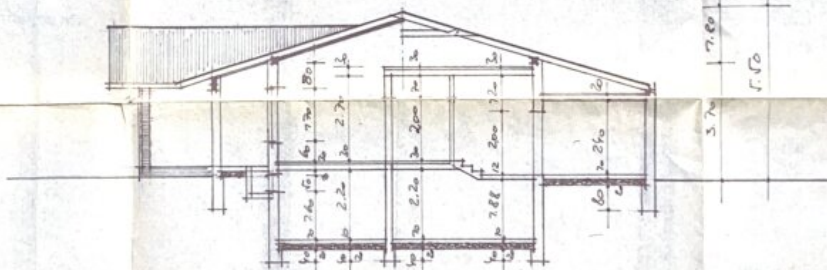
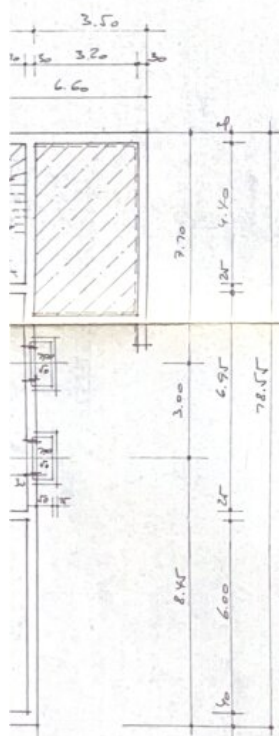
KURATIERER  
PAUL ERICH  
KONFIDISCH PZN 30/34



BESITZER  
KURT u MELITA  
GOBER KONFIDISCH  
PARZ UR 30/32  
KURATIERER  
KONFIDISCH PZN 30/32

NORDEN.

SNITT A-B.



CÜSSING, IM MÄRZ 1974.

DER BAUHERR:

ENTWURF u BERATUNG:



## 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 m²** – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Gartenliebhaber.

Der **1974 errichtete Bungalow** bietet auf rund **129 m² 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 m² 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 **größtenteils 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