

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



Objektnummer: 73

Eine Immobilie von Seraphar GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



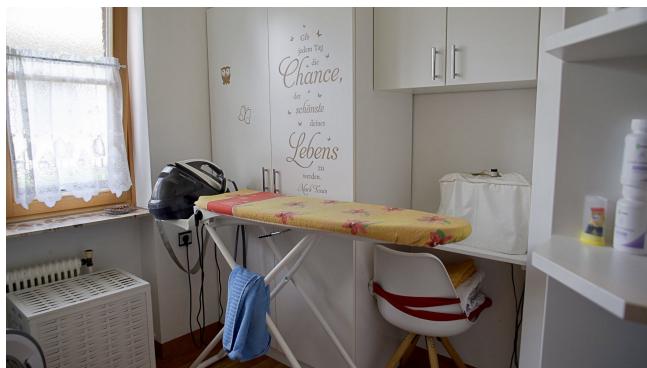
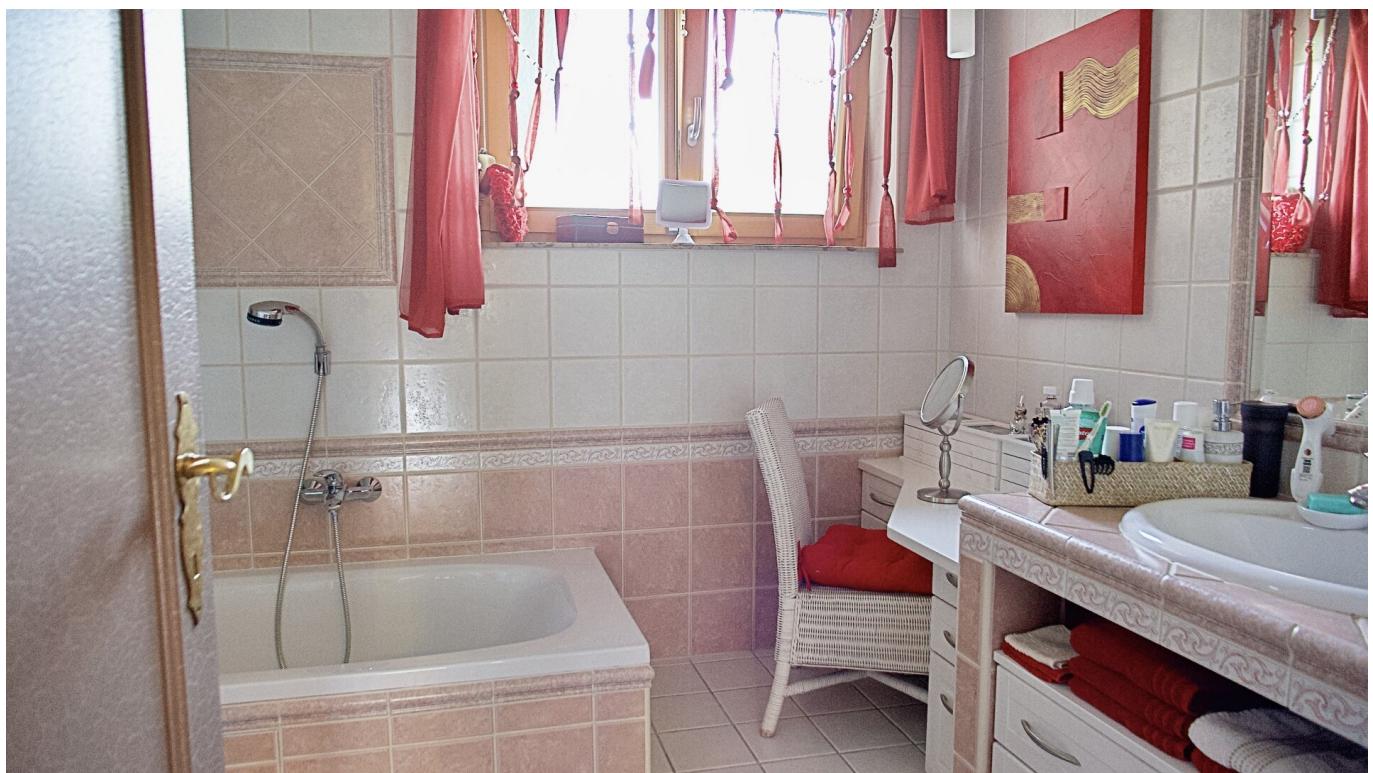
Sandra Reiterer

Seraphar GmbH
Schikanedergasse 2/7
1040 Wien



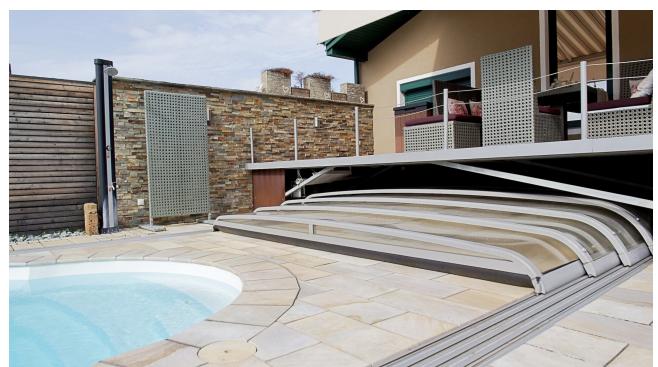
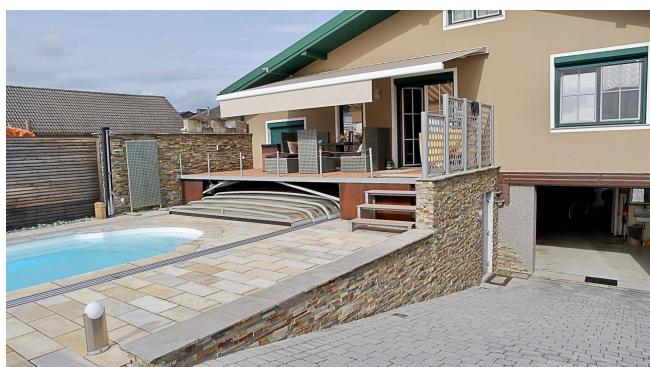


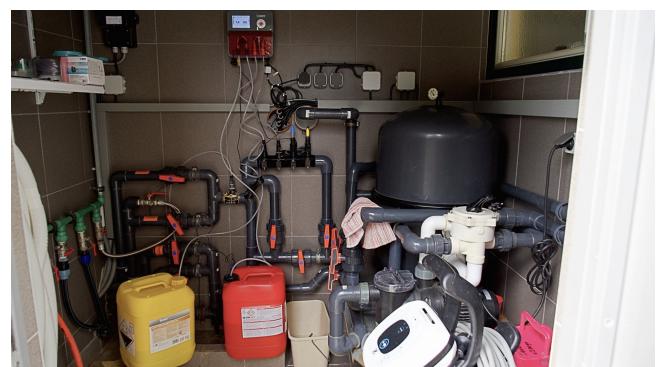














SERAPHAR

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. 28.381,- €

Eigenleistungsaufwand

ca. 435.270,- €

Finanzierungsaufwand

ca. 29.000,- €

Bauherbergungsgegenleistung

ca. 3.050,- €

Abholungskosten

ca. 3.020,- €

Kontrollabgangsgebühr / Quartal

ca. 20,- €

Überbrückungskosten (bis Siedlung, Grundstück)

ca. 1.000,- €

Gesamtbetrag (EUR, Siedl. & Dienst)

ca. 742.287,- €

Kreditzins

ca. 4,20

Weitere Sicherstellung Entnahmegerücksicht & Nichtnutzungsentnahmen abgleichen

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

ca. 3.100,- €

3,1000%

3,0400%

€ 1.767,59

Wiederherstellkosten monatliche Rate

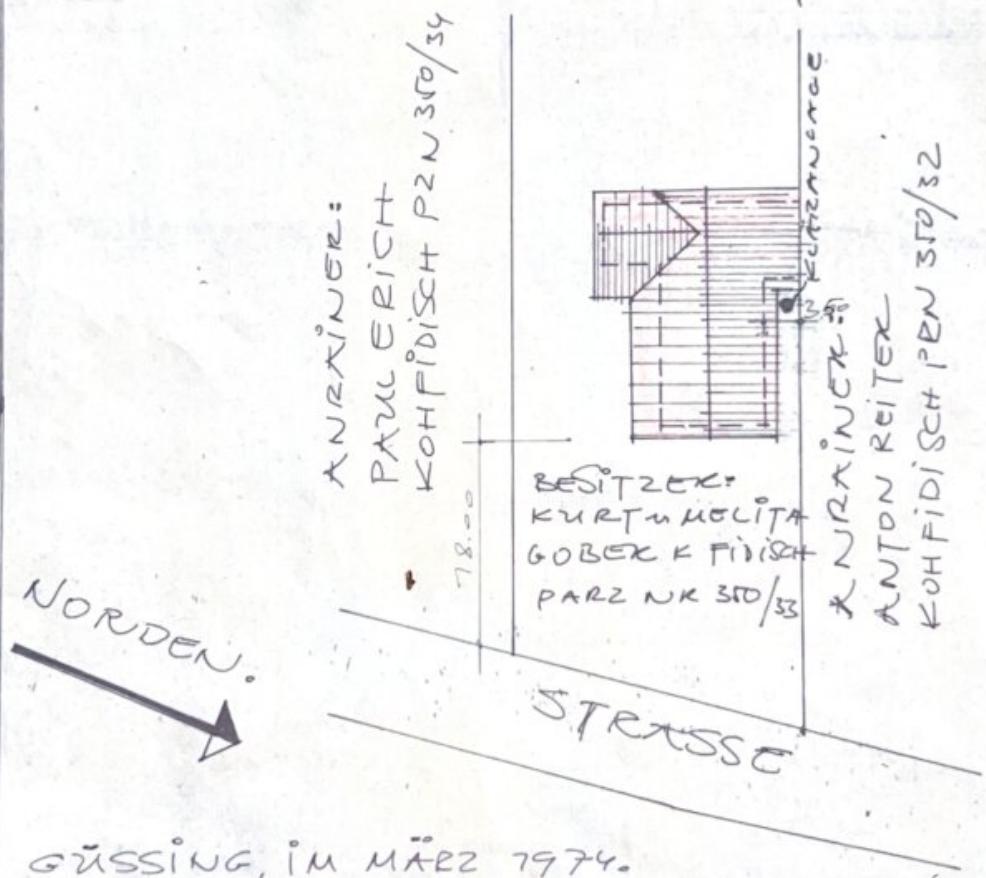
ca. 3.100,- €

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

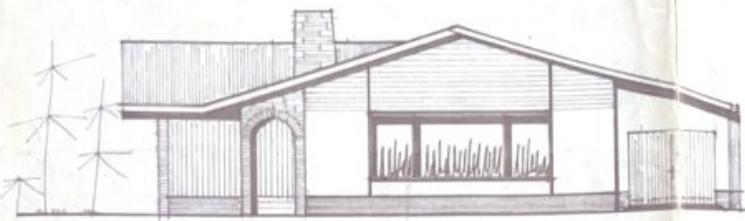


hoch - u. liebau
engel und binder - co
gas m.s.
7540 gisburg 18. 01.23. 20

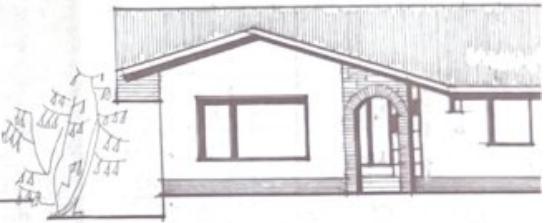


PLAN FÜR DEN BAU EINES WOHNHAUSES FÜR HT

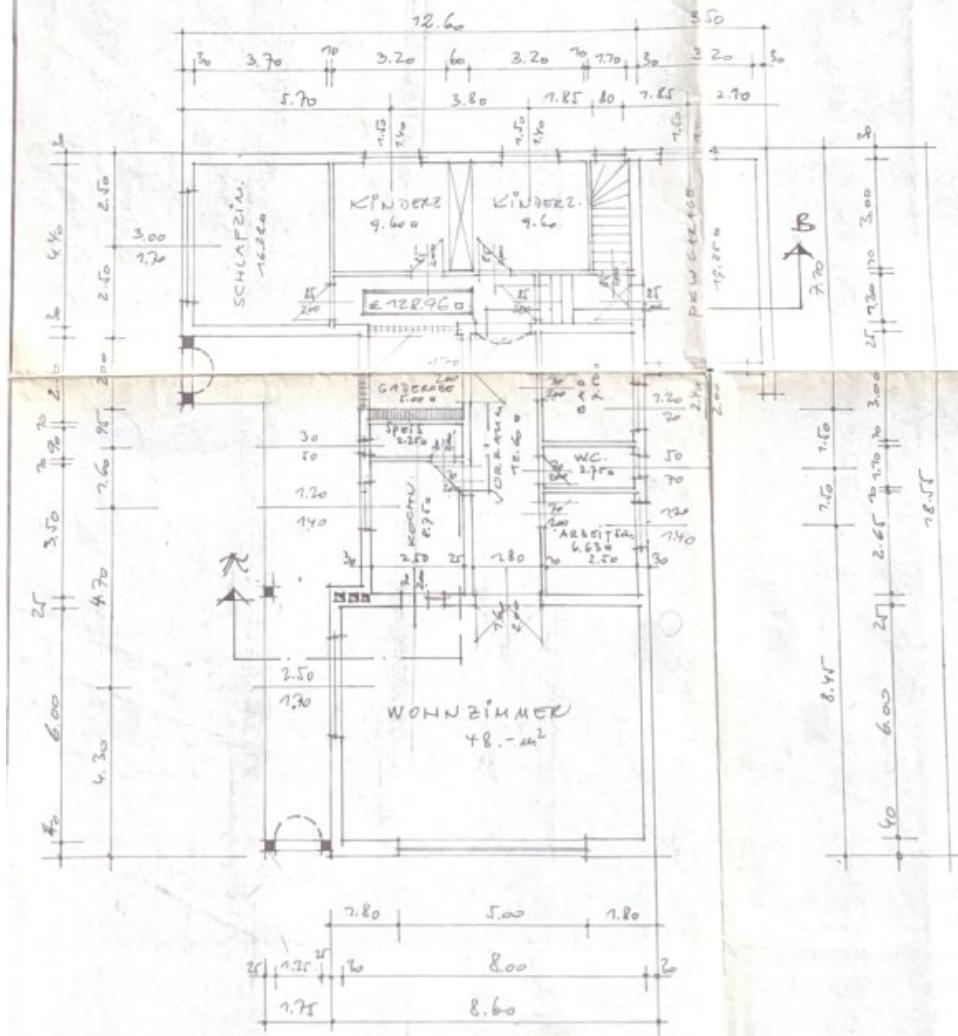
OSTANSICHT.



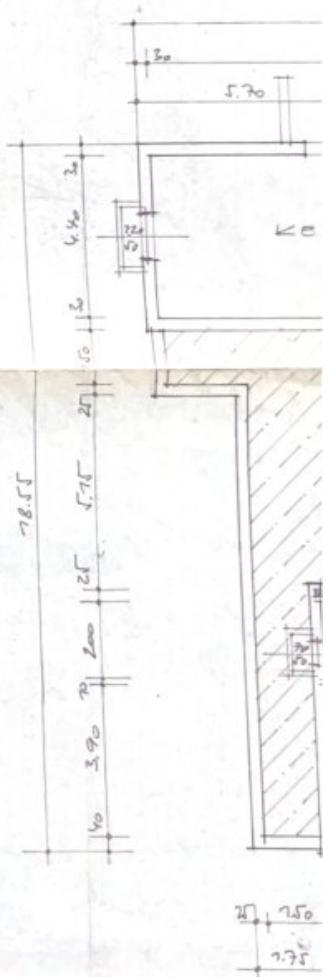
SÜDKONGIG



Erdgeschoss.



KELLE



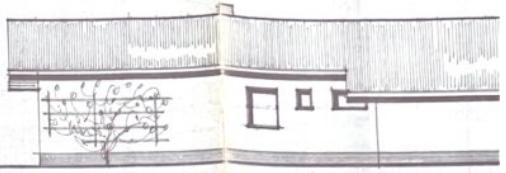
NES WOHNHAUSES FÜR HERRN KURT u FRÄU MELITA GOBER IN

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

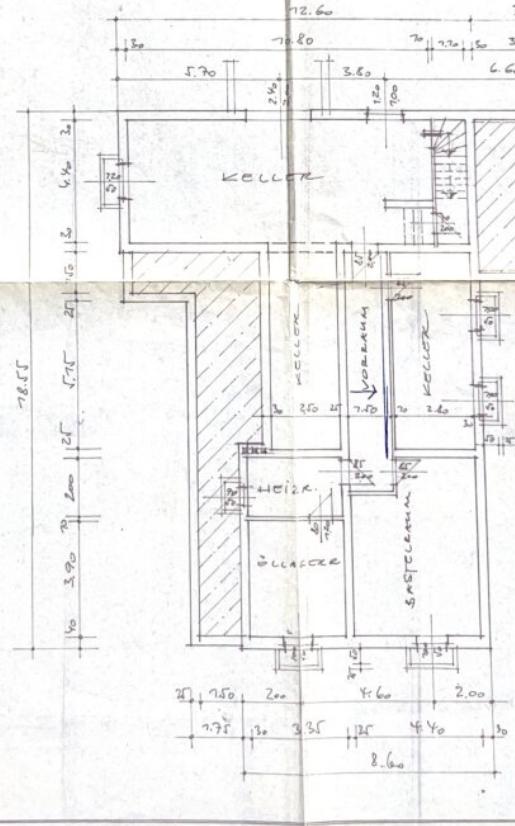
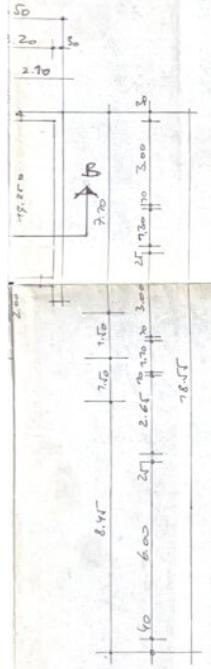
SÜDANSICHT.



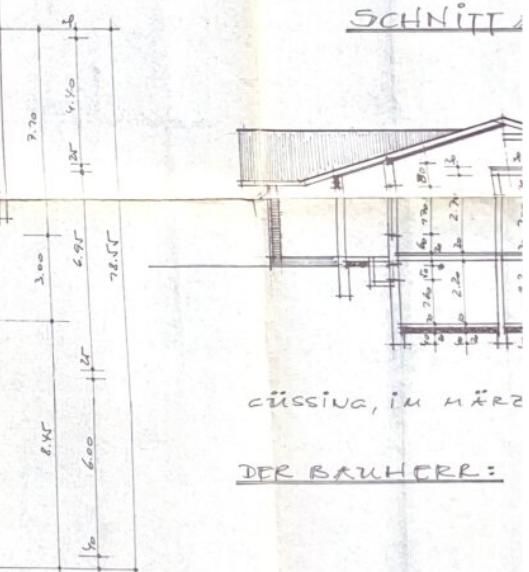
NORDANSICHT.



KELLERGESELLSCHAFT.



SCHNITT



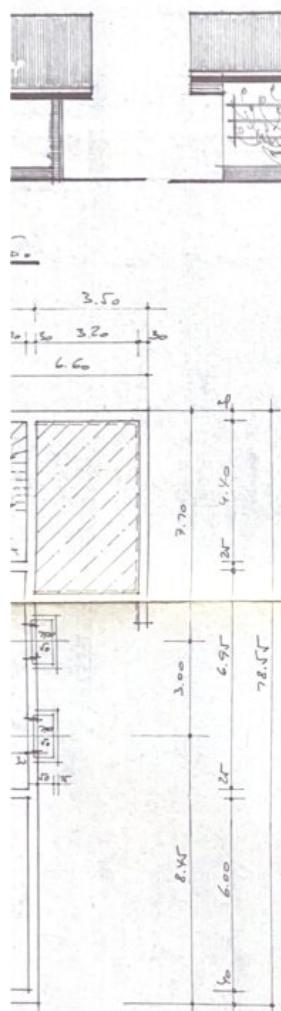
CÜSSING, IM MÄRZ

DER BAUHERR:

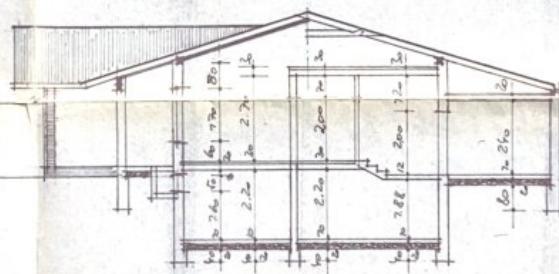
STUFAU MELITA GOBER IN KOHfidisch Nr 27.

2.

NORDANSICHT.



SCHNITT A-B.

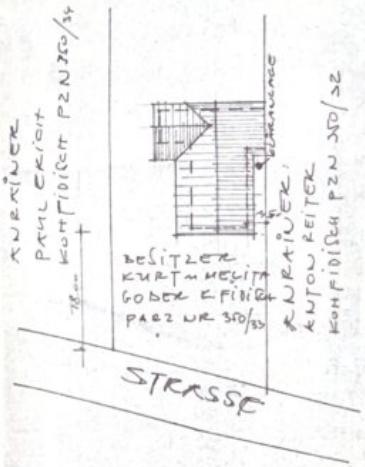


CÜSSING, IM MÄRZ 1934.

DER BAUHERR:

ENTWURF UND EINRICHTUNG:

LARGE PLATE - 7:500.



SERAPHAR

real estate & asset advisory



dein Wohntraum - digital finanziert

Ihre Ansprechpartner:

Sandra Reiterer, Tel: 0660 1050656
s.reiterer@seraphar.com

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



Kaufpreis der Immobilie	rd. €	529.000,00
Kaufnebenkosten	rd. 10% €	51.313,00
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
Zusätzliche Kosten (wie Sanierung, Einrichtung)	€	-
Eigenmittel	28,36% €	150.000,00
Finanzierungsbedarf	€	430.313,00
Finanzierungsnebenkosten	rd. 5% €	19.609,52
Bearbeitungsentgelt	3,00% €	12.909,39
Höchstbetrag Hypothek	1,32% €	5.680,13
Kontoführungsgebühr / Quartal	€	20,00
Etwaige Zusatzkosten (Treuhandkosten, Grundbuch)	€	1.000,00
Gesamtbelaustung (inkl. Spesen & Zinsen)	€	742.387,50
Kreditlaufzeit		25

Wichtig: Rückvergütung Eintragsgebühr & Höchstbetragshypothek möglich!

Voraussichtliche monatliche Rate

Erwarteter Soll-/Effektivzinssatz (p.a.)

€ 1.767,59

5

35
630



Kostenlos registrieren



Erste Angebote holen



Verbindliches
Angebot siehe



Ihr Objekt
kaufen

Der Kreditvertrag ist durch ein grundbücherliches Pfandrecht zu besichern.
Allg. Berechnungsgrundlage: Der Zinssatz für die individuellen Finanzierungsprojekte unter Berücksichtigung der zu Grunde liegenden Sollzinsbindung und Annahmen aktuell bei 3,95% 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 Kreditvolumen; Schatzgebühr EUR 30000,-; Beurkundungsgebühr EUR 4500,-.

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

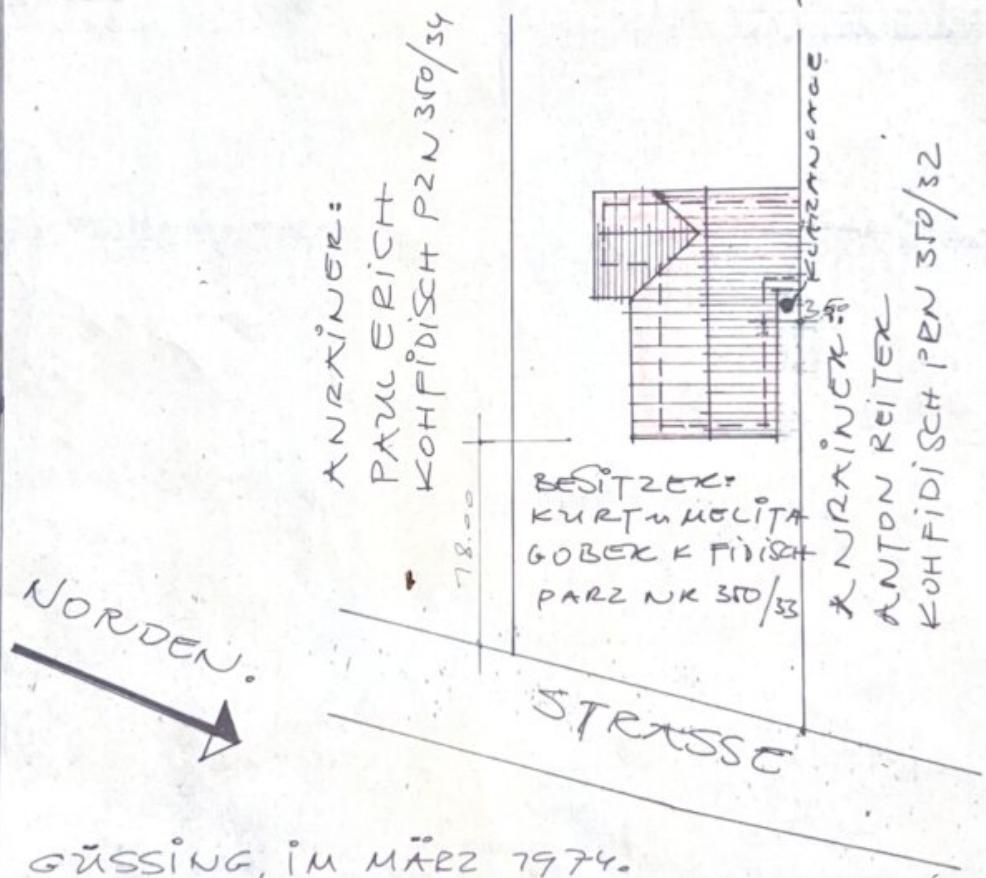


hoch - u. tiefbau
siegbert josef **bindler** - co
ges. m. b. h.
7540 güssing 38, 03322/242



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

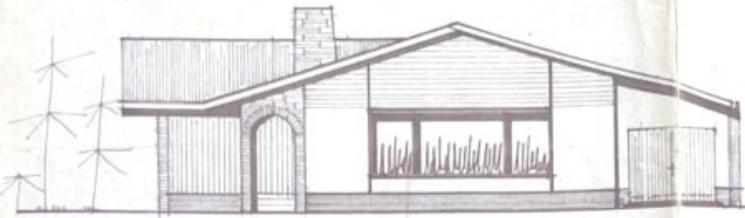


hoch - u. liebau
engel und binder - co
yes m.s.
7540 glasgow rd. 01247-20



PLAN FÜR DEN BAU EINES WOHNHAUSES FÜR HE

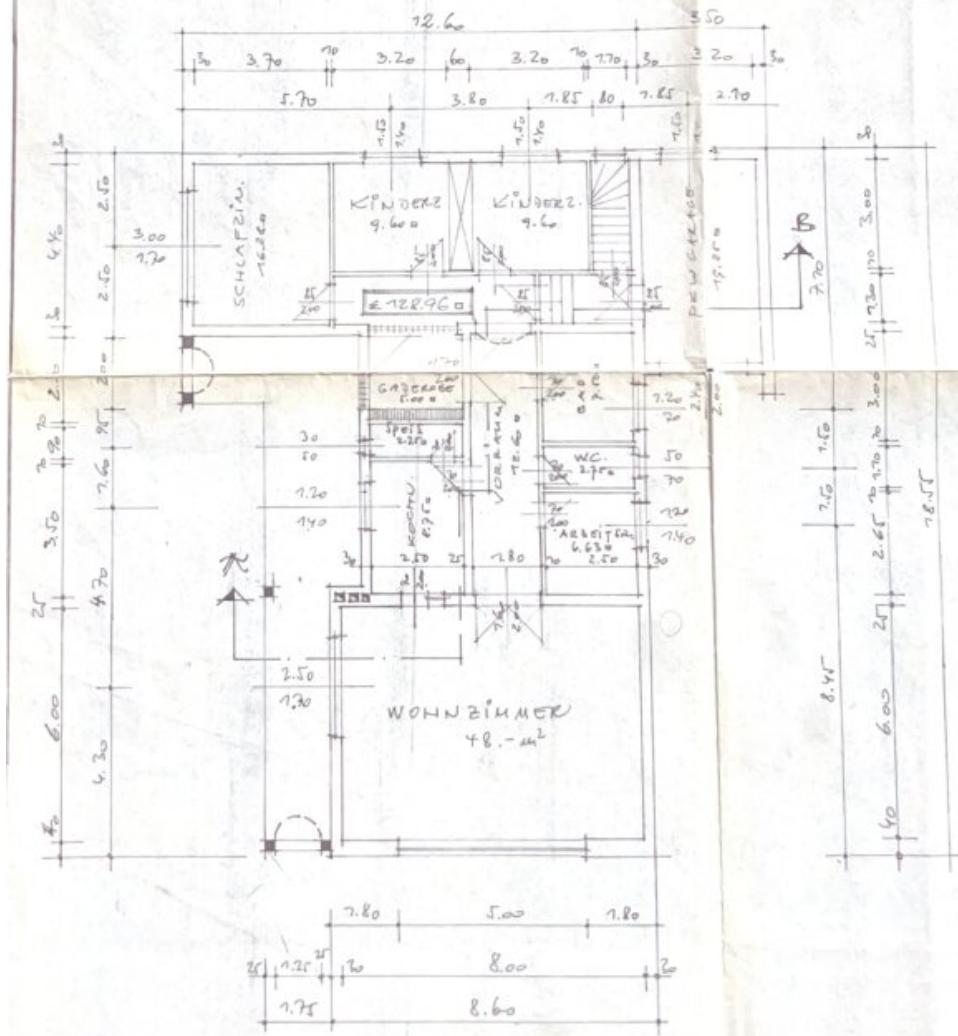
OSTANSICHT.



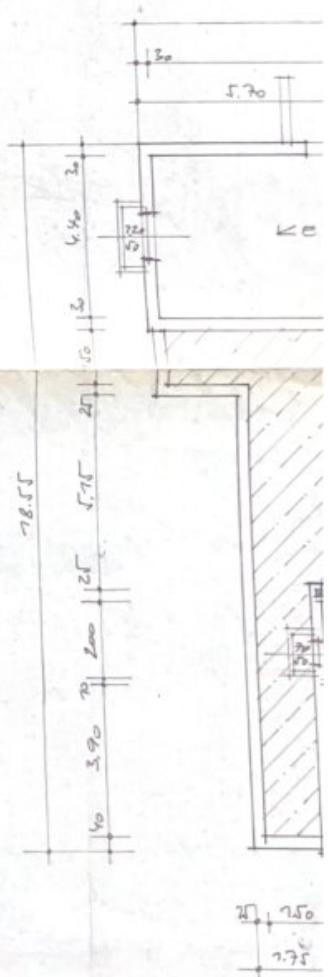
SÜDKONGIG



FROGESCHOSSEN.



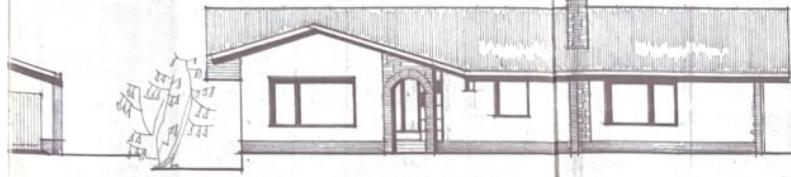
KELLC



NEUES WOHNHAUS FÜR HERRN KURT UND FRAU MELITA GOBER IN

M = 1:100.

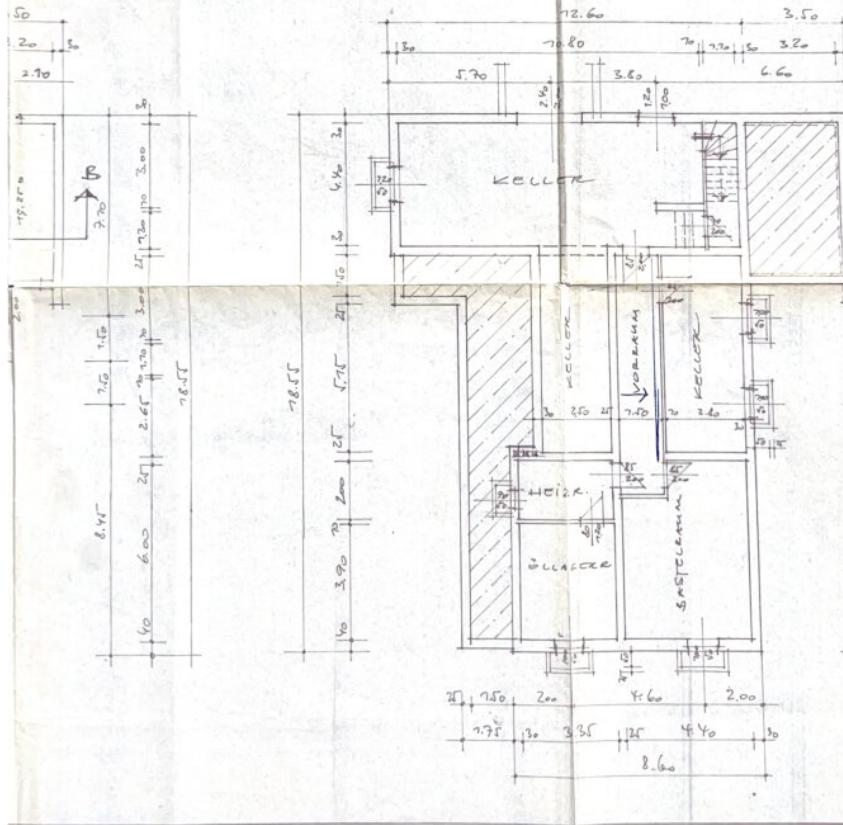
SÜDANSICHT.



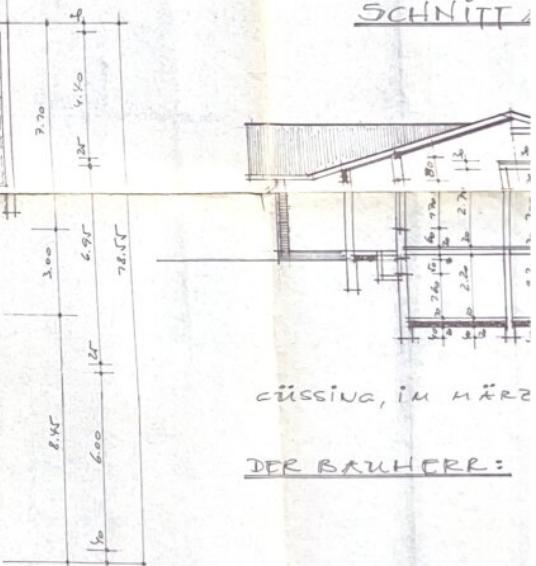
NORDANSICHT.



KELLERGESCHOSS.



SCHNITT.



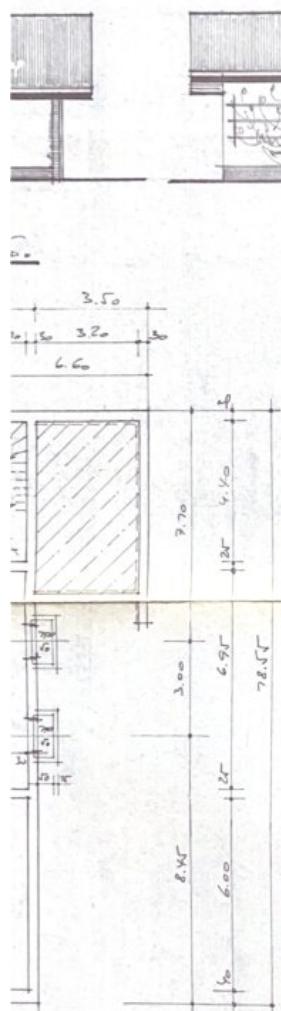
CRÜSSING, IM MÄRZ

DER BAUHERR:

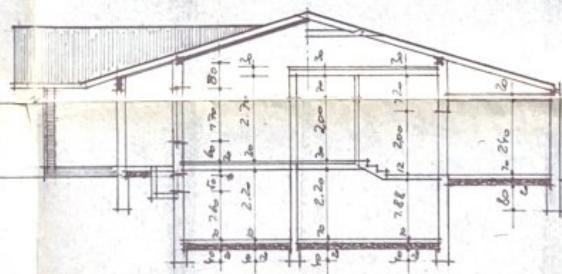
STUFRAW MELITA GOBER IN KOHFI DISCH NR 27.

2.

NORDANSICHT.



SCHNITT A-B.

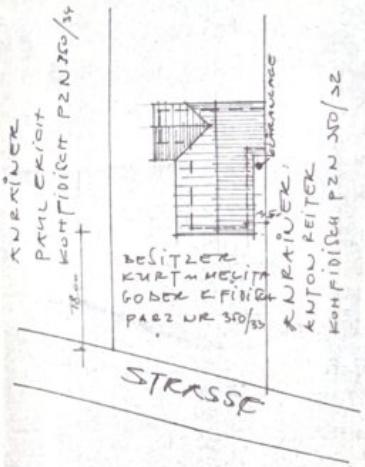


CÜSSING, IM MÄRZ 1974.

DER BAUHERR:

ENTWURF UND EINRICHTUNG:

LARGE PLATE - 7:500.



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 **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