

**DIE NATUR VOR DER HAUSTÜRE - NATURPARADIES  
DREILÄNDERECK**

**LEBEN.GENIESSEN.WOHNEN**

Naturparadies Dreiländereck



**61 m<sup>2</sup>**  
**Wohnung**

**Arnoldstein**

**Objektnummer: 39048**

**Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9602 Arnoldstein
<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 224,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,01
<b>Kaufpreis:</b>	139.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Rindler**

Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH  
Südbahnweg 47  
9201 Krumpendorf

T +43 (664) 46-19-892  
H +43 (664) 46-19-892

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

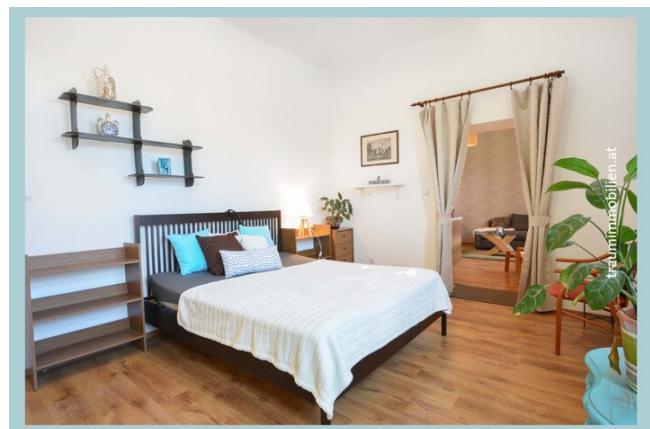




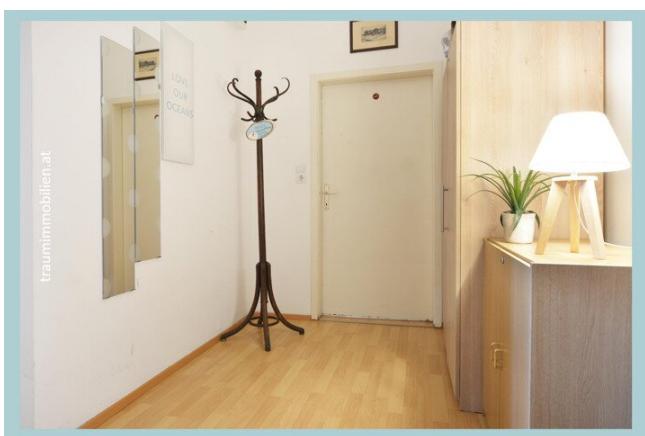
traumimmobilien.at

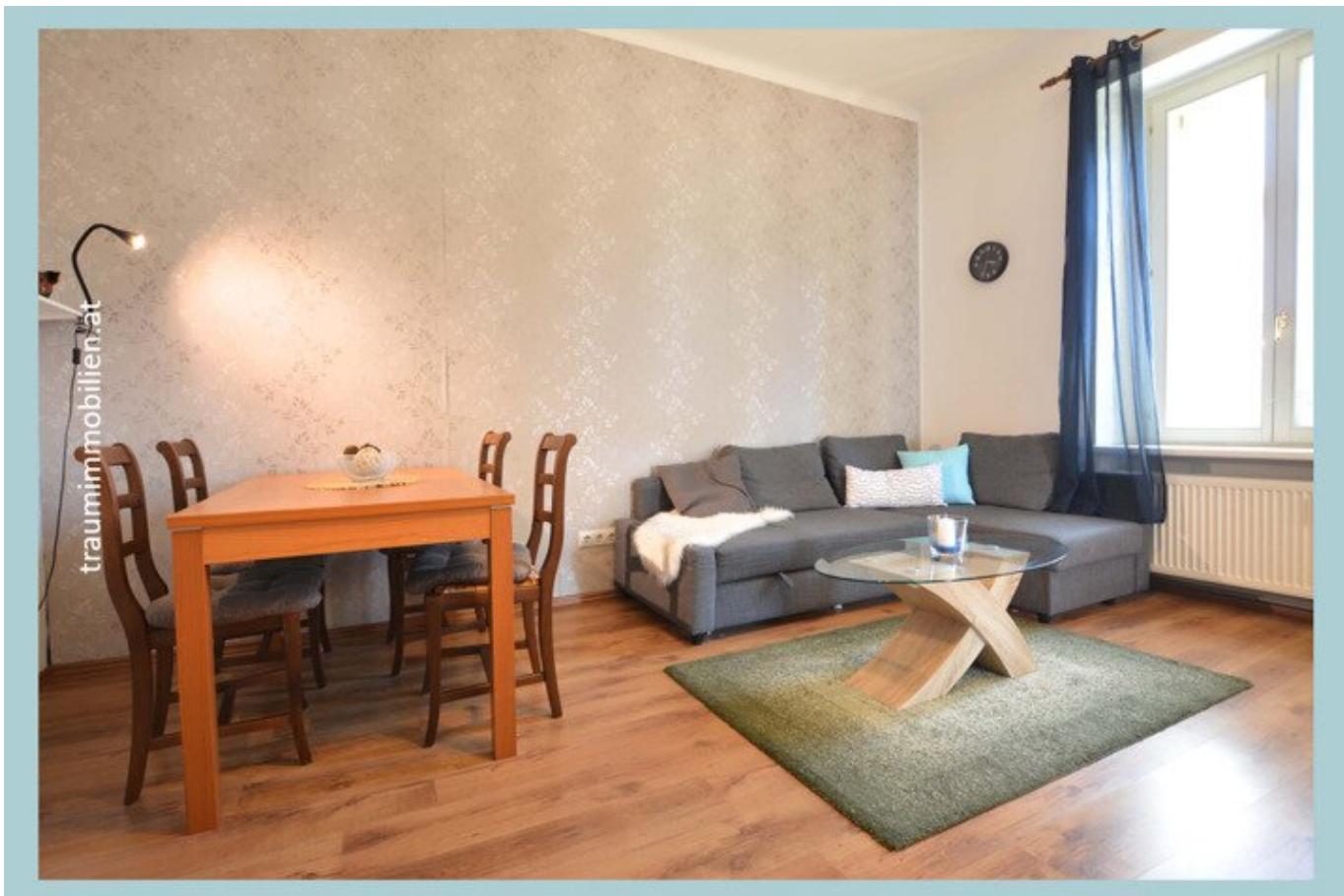


traumimmobilien.at



traumimmobilien.at







traumimmobilien.at

## Ihr persönlicher Ansprechpartner

Wohnträume werden Wirklichkeit



**Florian Rindler**

Immobilienberater

**Tel:** 0664/46-19-892

**Mail:** florian.rindler

@traumimmobilien.at

## Immobilienbewertung **vom Experten**

Lassen Sie Ihre Immobilie  
vor dem Verkauf kostenlos bewerten.  
Kompetent & unverbindlich.

**Mr. Rindler – 0664/46-19-892**

Kostenlose  
Bewertung

# Objektbeschreibung

## DIE NATUR VOR DER HAUSTÜRE - NATURPARADIES DREILÄNDERECK

Sie wollen die Natur vor der Haustüre haben? Hier sind sie in wenigen Minuten im Wald. Die Berge laden zum Wandern und Bergsteigen ein! Diese 3 Zimmer Wohnung liegt im Dreiländereck - Österreich/Italien/Slowenien - und freut sich auf Sie.

Senden Sie mir Ihre Anfrage zu und erhalten Sie die kompletten Unterlagen mit der genauen Adresse. Ich freue mich darauf, Ihnen diese schöne Wohnung zu zeigen.

## HIGHLIGHTS

- + **Licht:** die Wohnung ist sehr hell und freundlich.
- + **Lage:** Slowenien, Italien und Österreich vor der Haustüre
- + **Raumaufteilung:** gute Raumaufteilung mit Wohnküche und 2 Schlafzimmern
- + **Möblierung:** Wohnung ist komplett möbliert
- + **Parken:** KFZ-Stellplatz im Eigentum
- + **Shopping:** Billa, Lidl, Penny und Spar in 5 Minuten erreichbar
- + **Umgebung:** Berge und Wälder

## ECKDATEN

- \* **Wohnnutzfläche:** ca. 61,30 m<sup>2</sup>
- \* **Kellerabteil:** ca. 15,30 m<sup>2</sup>
- \* **Zimmer:** Vorräum, Badezimmer, Wohnküche und 2 Schlafzimmer
- \* **Badezimmer:** mit Dusche und Toilette
- \* **Möblierung:** voll möbliert

- \* **Gebäude:** hat 4 Geschosse
- \* **Lage:** Die Wohnung befindet sich im Hochparterre
- \* **Lift:** das Gebäude hat keinen Lift
- \* **Heizungsart:** Zentralheizung mit Pellets
- \* **Baujahr:** 1928
- \* **Sanierung der Wohnung:** 2018
- \* **Beziehbar:** ab 1.3.2026

## NUTZUNG DER WOHNUNG

- **Hauptwohnsitz**
- **Zweitwohnsitz/Ferienwohnsitz:** Ist erlaubt. Die Gemeinde Arnoldstein erhebt für Zweitwohnsitze eine monatliche Abgabe ein.  
*Details dazu siehe <https://arnoldstein.gv.at/gebuehren-abgaben-tarife/>.*
- **Kurzfristige Vermietung (z.B. booking.com, AirBnB):** Ist nicht erlaubt
- **Langfristige Vermietung:** Ist erlaubt

## KOSTEN

- \* **Kaufpreis Wohnung:** € 139.500,-
- \* **Kaufpreis KFZ-Stellplatz:** € 5.500,-

## MONATLICHE KOSTEN

- \* **Betriebskosten Wohnung:** € 146,00 (€ 2,38 pro m<sup>2</sup>)
- \* **Reparaturrücklage Wohnung:** € 83,58 (€ 1,36 pro m<sup>2</sup>)

\* **Betriebskosten KFZ-Stellplatz:** € 8,24

\* **Reparaturrücklage KFZ-Stellplatz:** € 4,32

\* **Heizungskosten:** je nach tatsächlichem Verbrauch. Derzeit werden € 111,44 monatlich vorgeschrieben.

## SANIERUNGSKREDIT

Für die Errichtung einer Stützmauer und Wiedererrichtung von Lagerräumen wurde von der Wohnungseigentümergemeinschaft ein Kredit aufgenommen. Der auf die Wohnung entfallende Teil betrug ca. € 5.807,- und wird mit den monatlichen Betriebskosten zurückbezahlt. Der Kredit wurde am 15.9.2024 mit einer Fixverzinsung von 4,125% und einer Laufzeit von 10 Jahren aufgenommen. Der Betrag für die Wohnung und den KFZ-Stellplatz beträgt € 82,71 monatlich.

## KAUFNEBENKOSTEN

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis
- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis
- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** maximal 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt., zuzüglich Barauslagen
- **Servicefee:** 3,6% vom Kaufpreis inklusive 20% USt.

## SENDEN SIE MIR IHRE KONTAKTDATEN UND VEREINBAREN SIE EINEN VERLIEBUNGSTERMIN

Herr Florian Rindler, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH, 9201 Krumpendorf, Südbahnweg 47, Tel: [0043 \(664\) 46-19-892](tel:0043(664)46-19-892) Mail: [florian.rindler@traumimmobilien.at](mailto:florian.rindler@traumimmobilien.at).raumimmobilien.at.