

## **Ferienwohnung nahe Lift & Natur!**



**Objektnummer: 2090**

**Eine Immobilie von Schwarzataler Immobilien  
Treuhandgesellschaft m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2680 Semmering-Kurort
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	39,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 350,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,55
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,61 €
<b>USt.:</b>	9,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lukas Seitz

Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H  
Wiener Straße 9  
2620 Neunkirchen

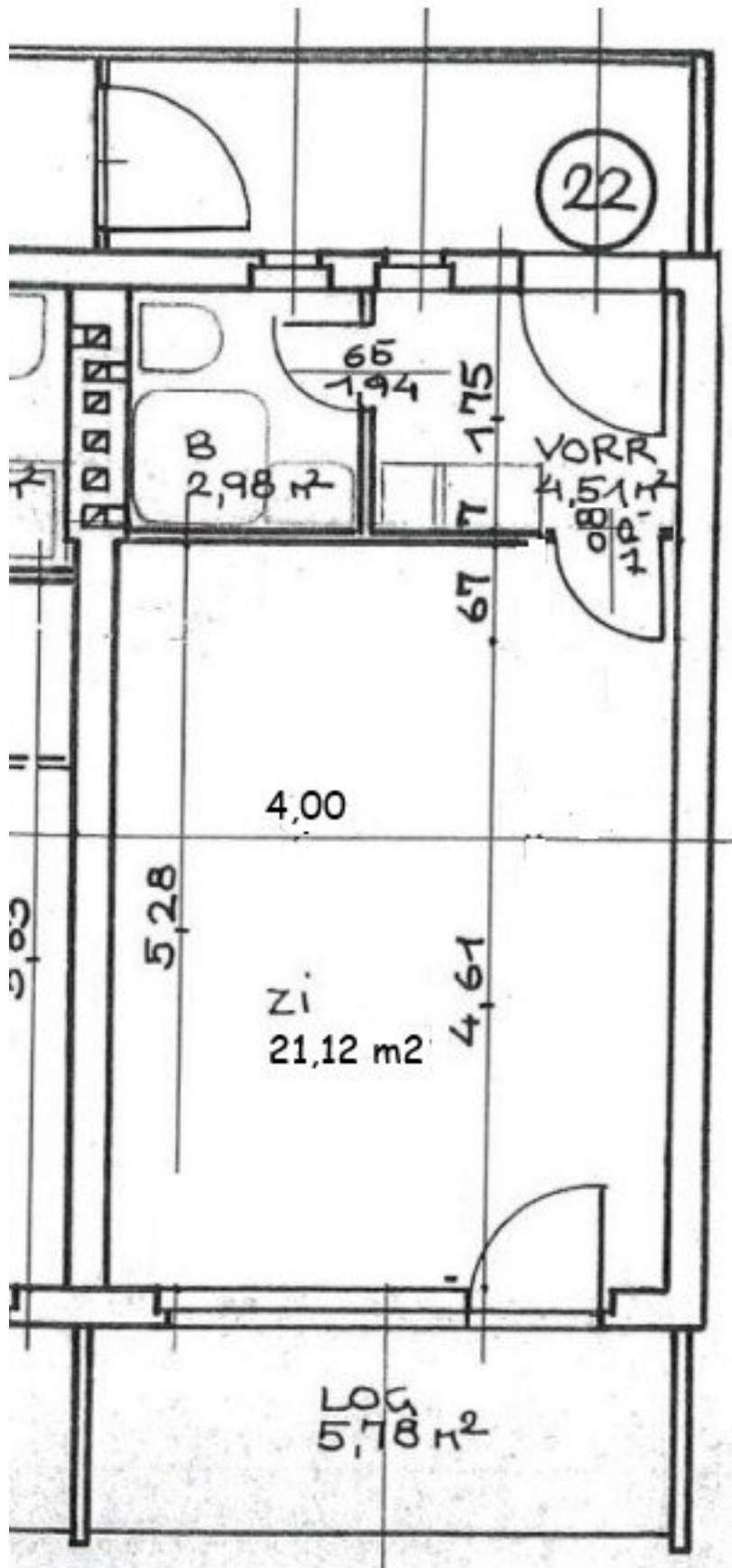
T +43 2635 627 82  
F +43 2635 627 82 75











## Objektbeschreibung

Perfekt als Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder Ferienwohnung als Kapitalanlage geeignet.

Diese charmante Ferienwohnung vereint Erholung, Natur und alpines Lebensgefühl auf ideale Weise. Hier investieren Sie in Lebensqualität und nachhaltige Wertbeständigkeit.

Die Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von ca. 39,00 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre sonnige Lage inmitten der Natur. Die Loggia (rund 6 m<sup>2</sup>) mit schönem Grünblick lädt zum Entspannen ein und bietet einen ruhigen Außenbereich direkt vor der eigenen Tür. Besonders attraktiv ist die Nähe zu den Freizeitmöglichkeiten rund um den Zauberberg Semmering, der sowohl im Winter als auch im Sommer zahlreiche Aktivitäten ermöglicht. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung Richtung Wien und Graz.

Im Inneren empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Ausblick. Der helle Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch eine durchdachte Raumlösung, die Wohnen und Entspannen harmonisch verbindet. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine kompakte und funktionale Küche sowie ein Badezimmer mit WC.

Die Wohnung wurde teilweise saniert und ist mit neuem Panoramafenster und Balkontür mit Dreifach-Sicherheitsglas, die die höchste Energiestandards erfüllen, ausgestattet. Die ganze Wohnungsdecke ist mit 20 cm Wärmedämmung isoliert. Für angenehme Wärme sorgt ein Speicherkachelofen mit elektrischer Nachtaufladung. Die ruhige Lage im Grünen schafft eine besondere Wohnqualität.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die einen Hauptwohnsitz/Zweitwohnsitz in den Bergen suchen oder sich einen persönlichen Rückzugsort fernab vom Alltag schaffen möchten.

Im Untergeschoß des Hauses steht ein Garagenplatz zur Verfügung.

**Kaufpreis: € 129.000,00**

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragung: 1,1%

Vertragserrichtung

Vermittlungshonorar:

3 % v. Kaufpreis + 20 % USt. = 4.644,00 €

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <7.000m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap