

**Ferienwohnung nahe Skilift - Hauptwohnsitz oder  
Nebenwohnsitz möglich!**



**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

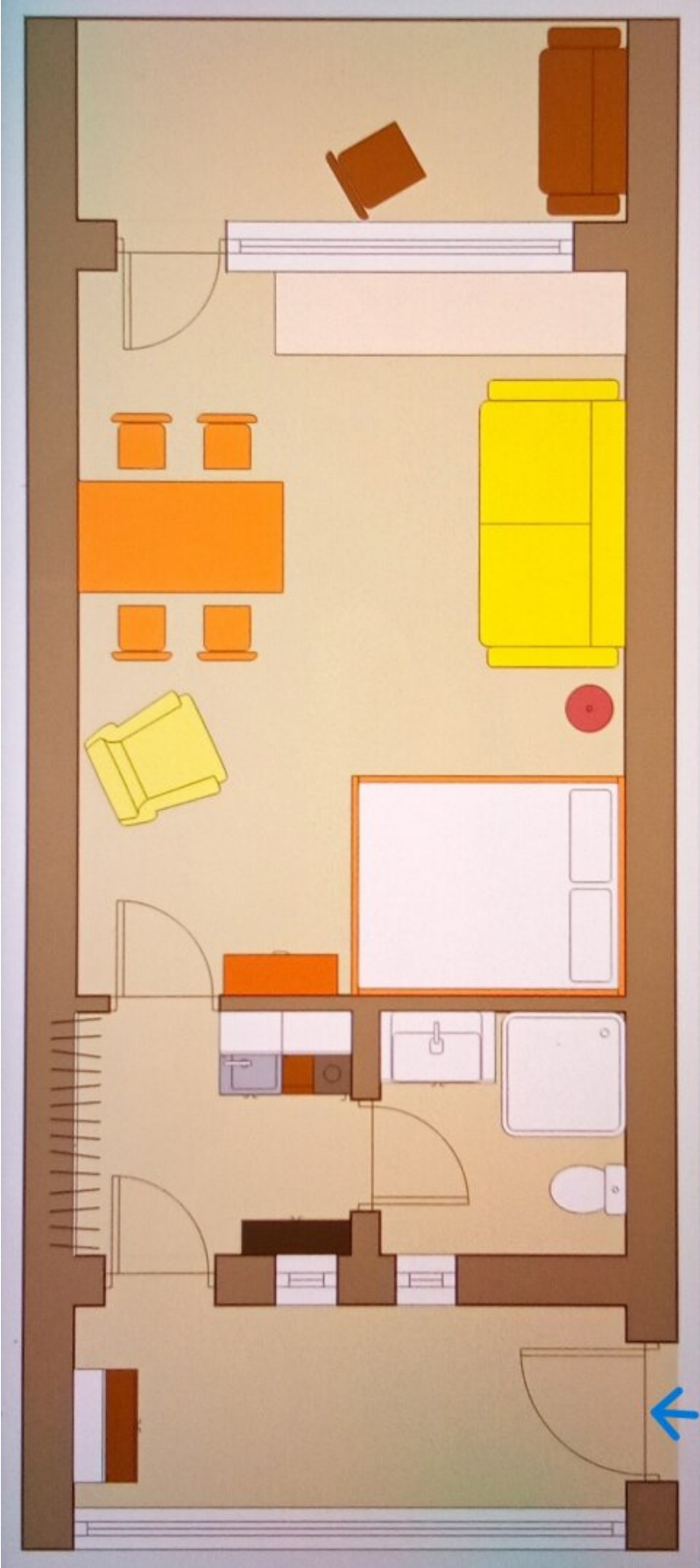
T +43 2635 627 82  
F +43 2635 627 82 75











## Objektbeschreibung

Perfekt als Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder Ferienwohnung als Kapitalanlage geeignet.

Diese charmante Ferienwohnung an der Hochstraße nahe Skilift, 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 Nachtauladung. 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.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter der Tel. **+432635/62782** oder unter **info@schwarzataler-immobilien.at**

**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