

# Top 11 in der Residenz Geyerhammer - WOHNEN WIE IM EIGENEN HAUS



an der wunderschönen Alm

**Objektnummer: 1068/5231**

**Eine Immobilie von Traunsee Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4644 Scharnstein
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	164,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	40,69 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.211,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.334,72 €
<b>Kaltmiete</b>	1.703,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	336,39 €
<b>Heizkosten:</b>	289,01 €
<b>USt.:</b>	219,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Mayerhofer**



## Objektbeschreibung

Wohnen mit Stil und Charakter am malerischen Almfluss!

Genießen Sie das besondere Ambiente im vollständig renovierten Herrenhaus in traumhafter Lage. Diese Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Wohnen Sie wie in Ihrem eigenen Haus - großzügig - eigener Eingang - 2 Etagen !

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche sowie ein Badezimmer – ein einladender Mittelpunkt für gemeinsames Leben und Genießen.

Über eine urige Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich vier Schlafräume sowie das Hauptbad befinden – ideal für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Zusätzlichen Stauraum bieten der eigene Zugang zum Keller und zum Dachboden.

Entspannen Sie in Ihrem eigenen Garten, ob bei einer Tasse Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein am Abend – hier lässt sich das Leben genießen.

Die hübsche Wohnanlage besticht zudem durch den wunderschönen Blick auf die Ruine Scharnstein und die Lage inmitten der herrlichen Natur!

Zwei KFZ-Stellplätze im Freien sind bereits inkludiert.

Die Wohnung ist derzeit noch bis Ende Juli vermietet und wird anschließend unmöbliert übergeben.

Innenaufnahmen folgen in Kürze.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <8.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap