

## **Wohnen mit Aussicht: Haus in sonniger Lage über dem Walgau**



**Objektnummer: 1700/102**

**Eine Immobilie von Ammann Wohnbau GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Webereiweg 2
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6712 Thüringen
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	193,83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	69,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	769.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Theresa Grass, MSc**

Ammann Wohnbau GmbH  
Gewerbestraße 1  
6710 Nenzing

T 05525 62214

AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



AMMANN

IM  
MO



AMMANN

IM  
MO



AMMANN

IM  
MO



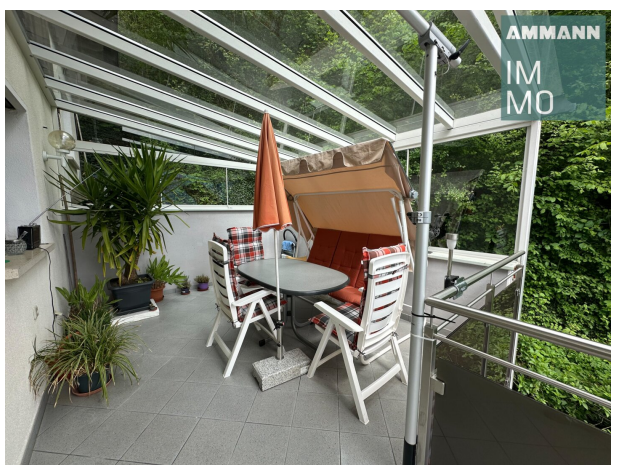
AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



AMMANN

IM  
MO



AMMANN

IM  
MO



AMMANN

IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



AMMANN  
IM  
MO



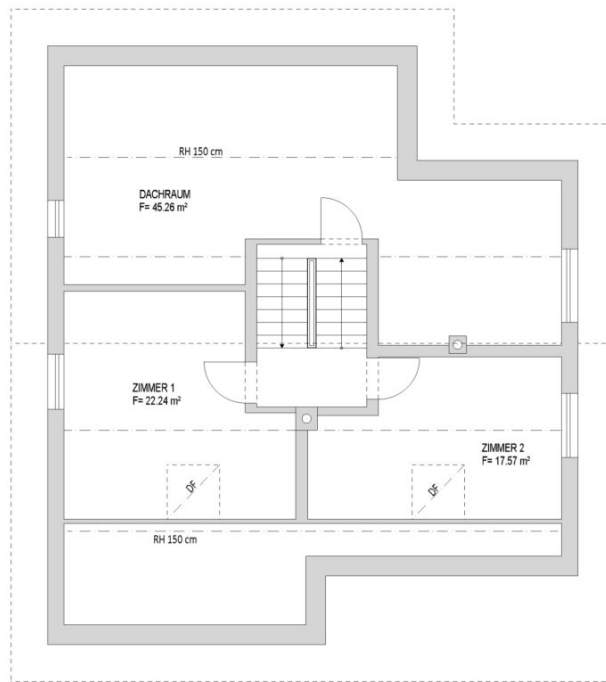
AMMANN  
IM  
MO



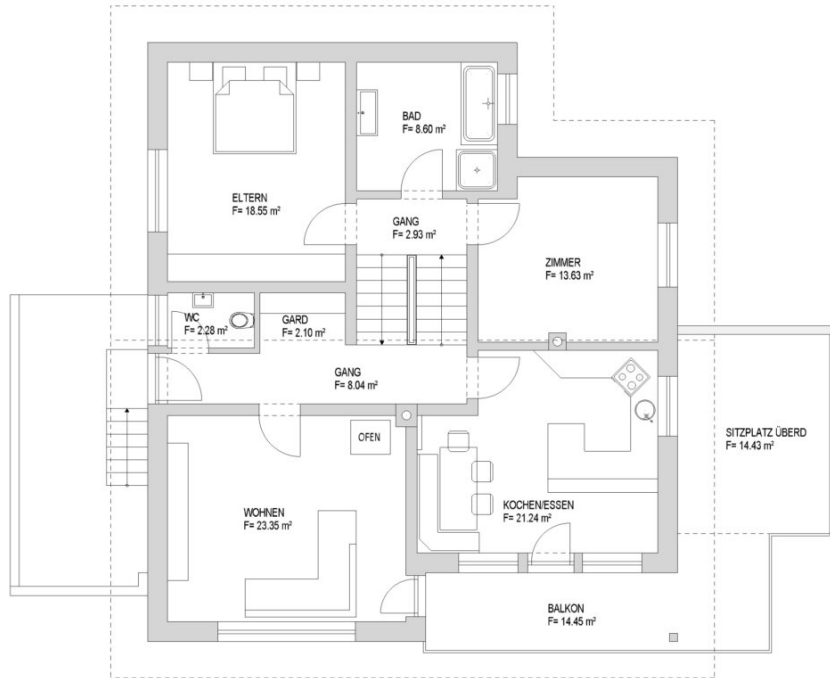
AMMANN  
IM  
MO



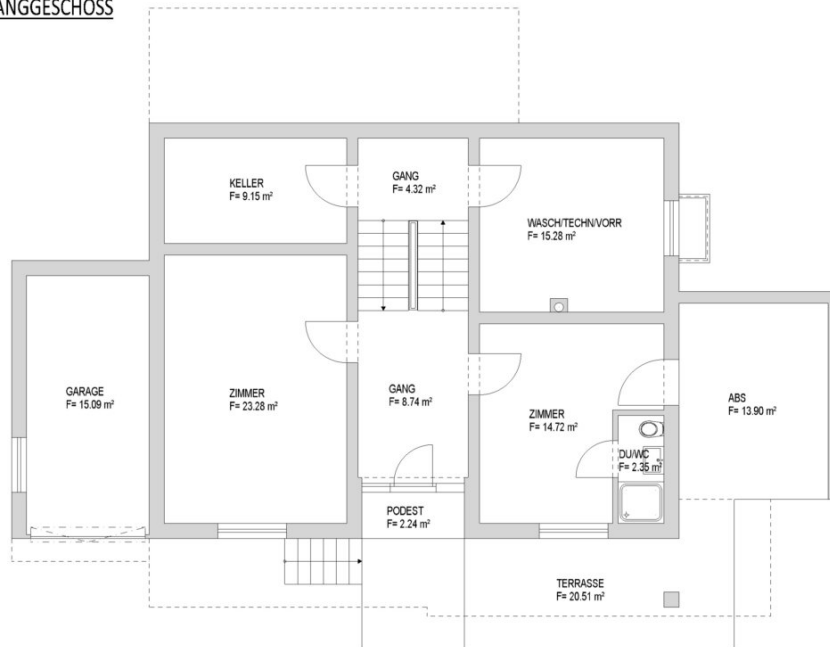
DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



HANGGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## TECHNISCHE DATEN

Heizung: Nachtspeicherofen

sonstige Heizung: Schvedenofen im Wohnzimmer und Esszimmer/Küche

Warmwasseraufbereitung: Solaranlage

Besucherparkplätze: vorhanden

## VIEL PLATZ - RAUMAUFTEILUNG

### Hanggeschoss

Gang: ca. 8,74 m<sup>2</sup>

Hobbyraum: ca. 23,28 m<sup>2</sup>

Raum mit kleinem Bad: ca. 14,72 m<sup>2</sup> und ca. 2,35 m<sup>2</sup>

Garderobe: ca. 4,32 m<sup>2</sup>

Wasch-/Technik-/Vorratsraum1: ca. 15,28 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 9,15 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss

Gangbereich: ca. 8,04 m<sup>2</sup>

Garderobe: ca. 2,10 m<sup>2</sup>

Küche/Esszimmer: ca. 21,24 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: ca. 23,24 m<sup>2</sup>

Gäste-WC: ca. 2,28 m<sup>2</sup>

Gang: ca. 2,93 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 8,60 m<sup>2</sup>

Elternschlafzimmer: ca. 18,55 m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 13,63 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoss**

Zimmer 1: ca. 22,24 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: ca. 17,57 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 193,83 m<sup>2</sup>**

### **NOCH MEHR PLATZ - ZUBEHÖR**

Terrasse Erdgeschoss: ca. 20,51 m<sup>2</sup>

Abstellfläche überdacht Erdgeschoss: ca. 13,90 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 14,45 m<sup>2</sup>

Sitzplatz überdacht: ca. 14,43 m<sup>2</sup>

Dachboden: ca. 45,26 m<sup>2</sup>

Garage: ca. 15,09 m<sup>2</sup>

### **IM PREIS INKLUDIERT**

Waldgrundstück Nr. 376/3 mit ca. 787 m<sup>2</sup>

1/2 Waldgrundstück Nr. 377/1 mit ca. 724 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

### **GUT ZU WISSEN - WICHTIGE INFORMATIONEN**

- aktuell besteht kein Bestandsverhältnis
- Immobilie sofort verfügbar bzw. nach Absprache
- Protokolle, Betriebskostenabrechnung, Vorausschau, sowie Aufstellung Sonderregelungen und Abrechnungsschlüssel werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

## TOP STANDORT - LAGEBESCHREIBUNG

Sonnige und ruhige Wohnlage in einem gewachsenen Einfamilienhausgebiet in Thüringen im Walgau. Die Umgebung überzeugt durch viel Grün, geringe Verkehrsdichte und eine angenehme Wohnatmosphäre. Besonders beeindruckend ist der **Weitblick auf die Zimba sowie über den gesamten Walgau**, kombiniert mit optimaler Besonnung durch die süd-/westliche Ausrichtung.

Die Infrastruktur ist sehr gut: Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort. Die A14 ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für schnelle Verbindungen in die Region. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten beginnen praktisch vor der Haustüre.

## NEBENKOSTENÜBERSICHT

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

## HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN

Seit dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu

verstehen.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung – Ihr neues Zuhause wartet!**

*Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.100m  
Apotheke <525m  
Klinik <4.050m  
Krankenhaus <6.325m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.625m  
Kindergarten <400m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <475m  
Bäckerei <525m  
Einkaufszentrum <6.525m

**Sonstige**

Bank <300m  
Geldautomat <300m  
Post <900m  
Polizei <525m

**Verkehr**

Bus <75m  
Autobahnanschluss <3.275m  
Bahnhof <2.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap