ZWEITWOHNSITZ! Exklusive 4 Zi-Dachgeschosswohnung mit traumhafter Terrasse und einzigartigem Gaisbergblick



Objektnummer: 1829/98

Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5023 Heuberg
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollsaniert
Nutzfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 49,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,81
Kaufpreis:	760.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.909,09 €
Betriebskosten:	130,00 €
Heizkosten:	103,00 €
USt.:	31,58 €

Infos zu Preis:

Stellplatz: € 12.500,00 pro Platz

Provisionsangabe:

27.360,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

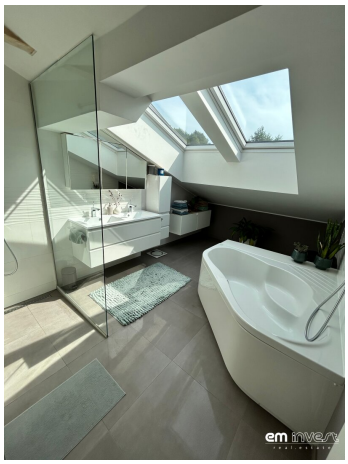












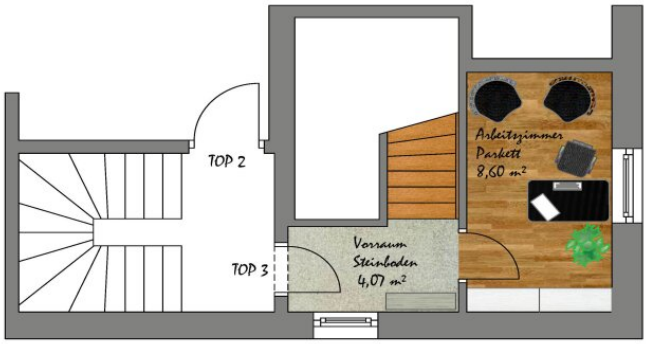



em invest
real est

DACHGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Diese besondere Dachgeschosswohnung mit ca. 110 m² Wohnfläche vereint modernes Wohnen, großzügige Raumgestaltung und ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl in ruhiger Lage. Das im Jahr 1980 in Ziegelmassivbauweise errichtete Wohnhaus wurde 2016/2017 umfassend saniert und hochwertig modernisiert. Im Zuge dessen wurde das Dachgeschoss neu ausgebaut und mit Fußbodenheizung sowie einer großzügigen Dachterrasse ausgestattet. Das Haus umfasst lediglich drei Wohneinheiten und bietet dadurch eine angenehm private Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der rund 47 m² große Wohn- und Essbereich mit beeindruckenden Raumhöhen von bis zu 2,90 Metern, großen Fensterflächen und schönen Sichtachsen ins Grüne. Die hochwertige Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und überzeugt mit modernen Geräten sowie viel Stauraum.

Die überdachte Dachterrasse mit traumhaftem Blick auf den Gaisberg und den Nockstein lädt vom Frühjahr bis in den Herbst zum Entspannen ein und erweitert den Wohnbereich auf besonders schöne Weise ins Freie.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein zusätzliches Zimmer ideal als Homeoffice oder Gästezimmer, ein hochwertiges Badezimmer mit Badewanne, bodenebener Dusche und Doppelwaschtisch, eine separate Toilette sowie praktische Nebenflächen wie Dachboden und zwei Kellerabteile. Eines der Kellerabteile ist voll verfliest und mit Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 110 m² Wohnfläche
- hochwertig saniertes Wohnhaus
- nur 3 Wohneinheiten
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 47 m²
- Raumhöhen bis zu 2,90 Meter
- überdachte Dachterrasse mit Gaisberg- und Nocksteinblick

- Fußbodenheizung
- hochwertige Küche
- Badezimmer mit Badewanne & bodenebener Dusche
- zusätzlicher Dachboden
- zwei Kellerabteile
- ruhige Wohnlage

Derzeit besteht ein befristeter Mietvertrag bis 22.05.2028. Eventuell zieht der Mieter auch vor Ablauf des Mietvertrags aus, dies ist jedoch noch nicht spruchreif.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap