

GEPFLEGTES MAISSONETTE-EIGENTUM MIT SONNENLOGGIA



Einrichtungsvorschlag (KI)

Objektnummer: 2715

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8630 Mariazell
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,89 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	168.000,00 €
Betriebskosten:	155,83 €
USt.:	20,17 €
Provisionsangabe:	

6.048,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Rotschopf

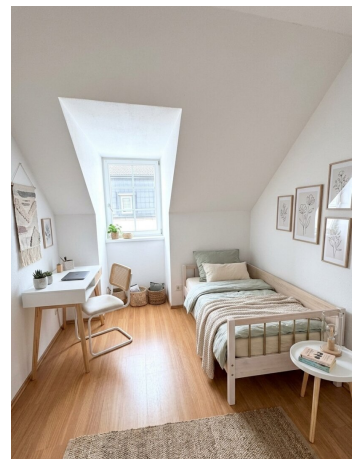
Immobilien ROT - Doris Rotschopf
Lederergasse, 17/21

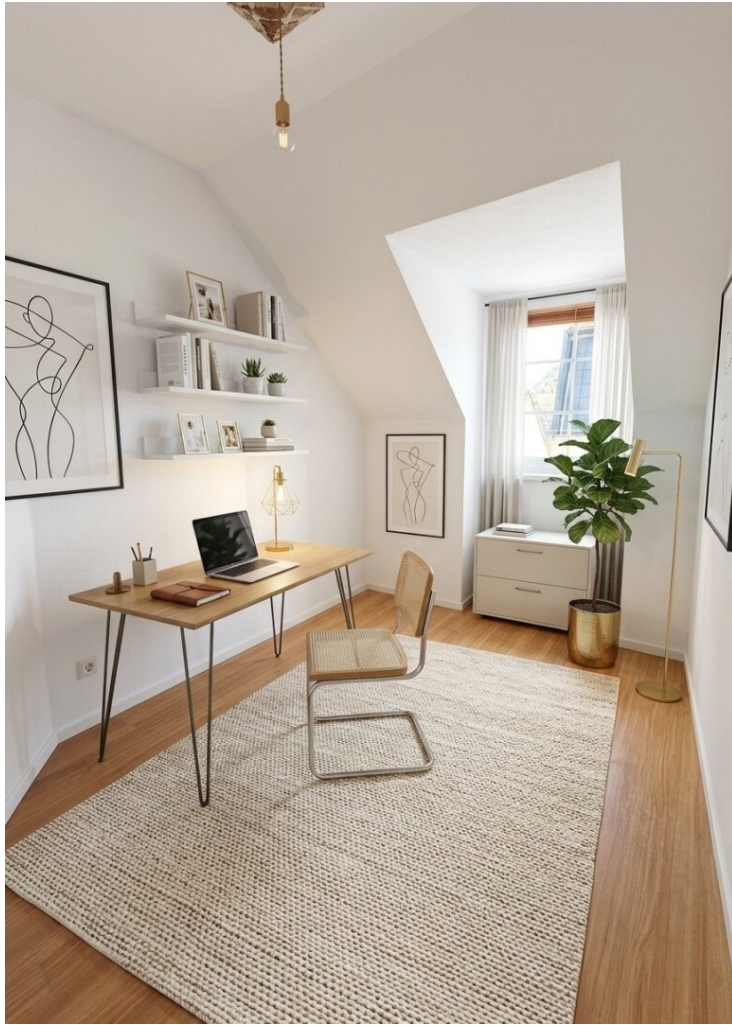
1080 Wien

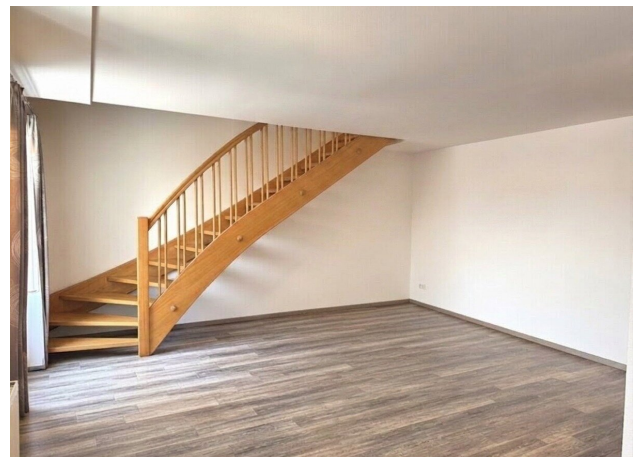
T +43664302

Gerne stehe i
Verfügung.

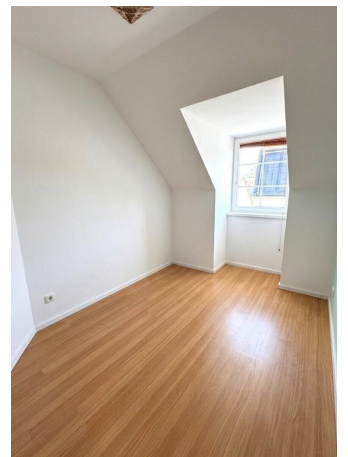
zur

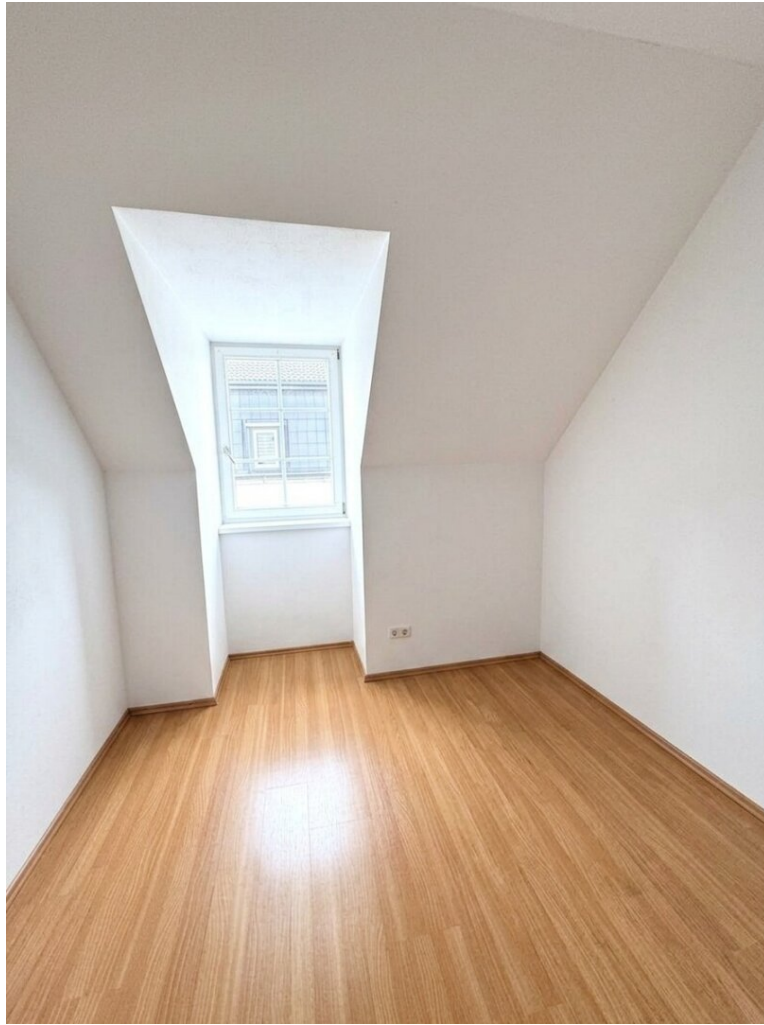


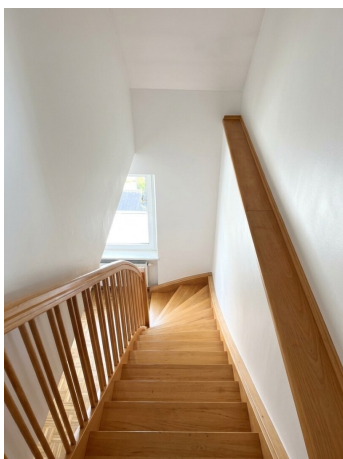












Objektbeschreibung

Charmante Maisonettewohnung im Herzen von Mariazell

Mitten im Zentrum von Mariazell erwartet Sie diese liebevoll sanierte Maisonettewohnung in einem stilvollen Altbau – ein Zuhause, das durch seinen familiären Charakter und seine durchdachte Raumaufteilung überzeugt.

Auf rund **99,65 m² Nutzfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, bietet die Wohnung ausreichend Platz für eine Familie oder all jene, die großzügiges Wohnen in einer noch großteils unberührten Natur schätzen.

Bereits beim Betreten fällt der Blick vom Vorzimmer aus auf das Herzstück der Wohnung - ein großzügiges Esszimmer mit einer offenen, neuwertigen Einbauküche mit zentraler Kochinsel. In diesem Raum spürt man sofort, dass sich hier das gemeinsame Familienleben und gesellige Abende mit Freunden abspielen. Der große Esstisch lädt Groß und Klein ein, hier Platz zu nehmen und sich sofort wohlfühlen.

Auf der ersten Ebene befinden sich zudem eine separate Toilette mit Handwaschbecken sowie ein Vorzimmer mit einer Garderobe.

Über eine Holzstiege gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie **drei zentral begehbare Schlafzimmer**, ein zusätzlicher Raum, der flexibel als **Büro oder Schrankraum** genutzt werden kann sowie ein praktischer **Abstellraum**. Das **großzügige Badezimmer** ist mit Dusche, Badewanne und Toilette ausgestattet und bietet ausreichend Platz für entspannte Wohlfühlmomente.

Ein besonderes Highlight ist die **südostseitige Sonnenloggia**, die vom Elternschlafzimmer aus begehbar ist und von der aus Sie einen schönen Grünblick Richtung **Bürgeralpe** haben – ideal für einen ruhigen Start in den Tag.

Auch der Außenbereich überzeugt: Im Innenhof steht ein **PKW-Abstellplatz** (nicht im Eigentum, jedoch der Wohnung zugeordnet) zur Verfügung. Zusätzlich lädt eine kleine grüne Insel mit Hochbeet und Sitzgelegenheit dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen – sei es bei einer kleinen Auszeit oder einem gemütlichen Abend mit einem Glas Wein.

Heizung: die Wohnung wird mit einer Zentralheizung der Fernwärme beheizt. Momentane Heizungskosten (bei einem 4Personen-Haushalt) monatlich EUR 115,-.

Zusammenfassung/Raumaufteilung

Ebene 1:

- Vorzimmer
- Einbauküche
- Esszimmer
- Toilette mit Waschbecken

Ebene 2/DG:

- 3 getrennt begehbare Schlafzimmer
- Loggia
- großes Wannen-/Duschbad mit Toilette
- Schrank- oder Büroraum
- Abstellraum

Weiters: Kellerabteil und PKW-Abstellplatz (nicht im Eigentum), kleiner Gartenbereich zur Benützung

Die Lage könnte kaum besser sein:

Direkt vor der Haustür liegt das Zentrum von Mariazell, während sich **Natur und Freizeitmöglichkeiten** unmittelbar anschließen. Wanderwege in Richtung Bürgeralpe beginnen praktisch hinter dem Haus, die Gondel der **Bürgeralpe** ist gleich um die Ecke und der idyllische **Erlaufsee** liegt nur wenige Auto- oder Fahradminuten entfernt.

Wenige Schritte vom Wohnhaus entfernt, finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Trafik, Apotheke, LIBRO, Frisör, Banken, diverse Bekleidungsgeschäfte, Sportwaren) sowie zahlreiche Restaurants, Cafes und Beisl. Etwas außerhalb des Ortskerns befinden sich ein großer Billa und SPAR, Autowerkstätte und der ÖAMTC sowie ein ärztliches Gesundheitszentrum.

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Zustand** und kann nach Vereinbarung sofort bezogen werden. Sie eignet sich hervorragend für eine Familie und als Rückzugsort in einer

der schönsten Regionen der Steiermark.

Ein Zuhause mit großem Wohnwert in einzigartiger Lage – überzeugen Sie sich selbst!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung, d.h. Besichtigung vom Objekt, zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Krankenhaus <2.000m

Apotheke <250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <4.750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap