

**Ferienoase nahe Skilift Semmering: Sanierte Wohnung mit
Loggia & Garagenplatz (Zweitwohnsitz möglich!)**



Objektnummer: 2109

**Eine Immobilie von Schwarzataler Immobilien
Treuhandgesellschaft m.b.H**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2680 Semmering-Kurort
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,22 m ²
Heizwärmebedarf:	G 350,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,55
Kaufpreis:	125.000,00 €
Betriebskosten:	94,61 €
USt.:	9,46 €
Provisionsangabe:	

4.500,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

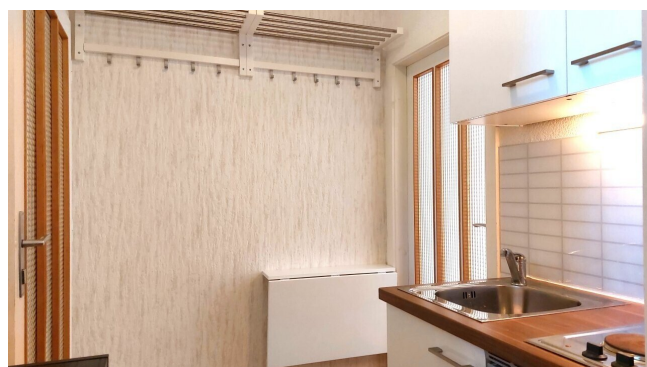


Lukas Seitz

Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H
Wiener Straße 9
2620 Neunkirchen

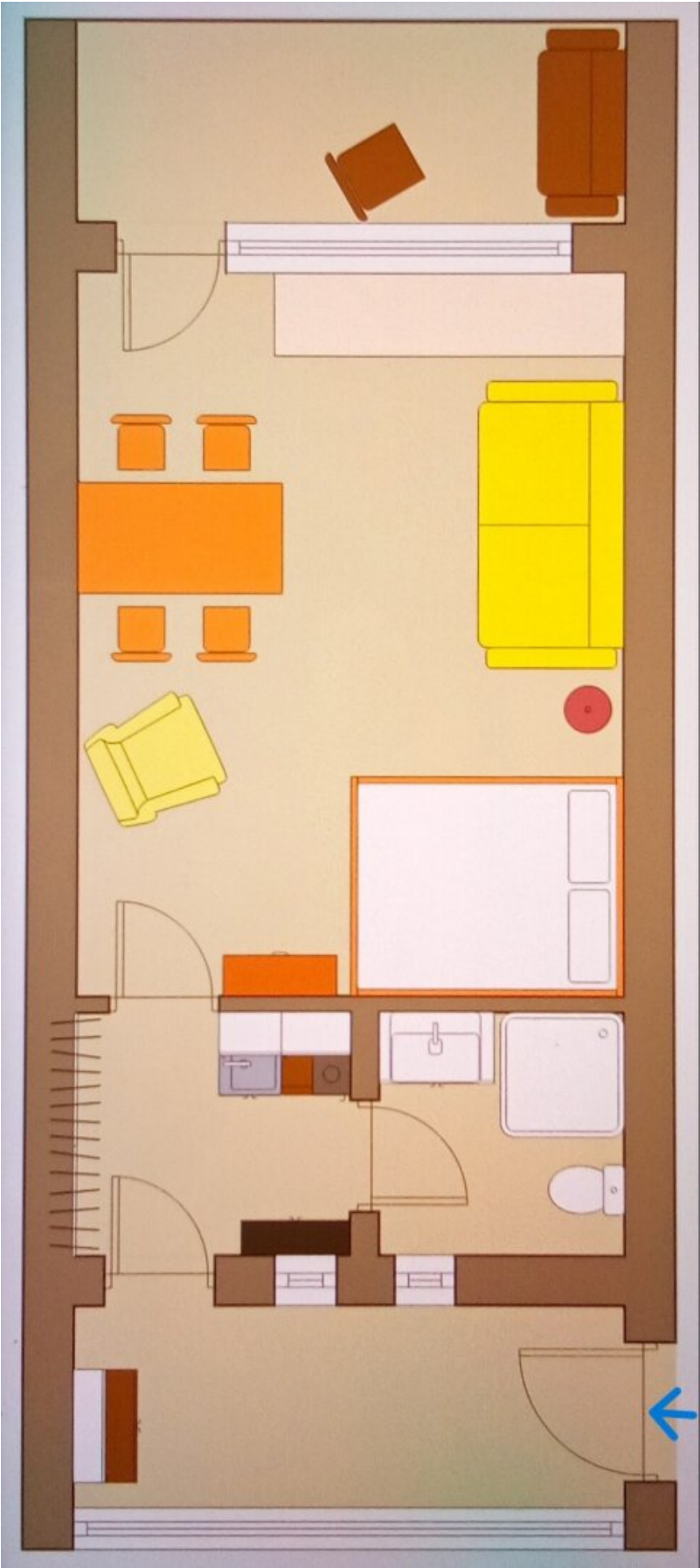
T +43 2635 627 82
F +43 2635 627 82 75











Objektbeschreibung

Ihr privater Rückzugsort in den Bergen – Sofort bezugsfertig & flexibel nutzbar!

Sie suchen eine charmante Wohnung für den perfekten Ski- und Wanderurlaub? Oder eine wertbeständige Kapitalanlage mit der seltenen Genehmigung als legaler Zweit- und Nebenwohnsitz? Diese gemütliche, teil-sanierte Wohnung im weltbekannten Kurort Semmering (ca. 1.000 m Seehöhe) erfüllt all Ihre Wünsche.

Die Highlights Ihres neuen Bergdomizils auf einen Blick:

- **Top-Lage:** Nur 10 Gehminuten zur Talstation des Zauberbergs (Semmering). Perfekt für Skifahren und Rodeln im Winter sowie Wandern, Mountainbiken und Golfen im Sommer.
- **Bereits saniert & energieoptimiert:** Die Wohnung wurde im Innenbereich umfassend energetisch modernisiert! Ein neues Panoramafenster sowie eine Balkontür mit **3-fach-Sicherheitsglas** sorgen für exzellenten Schall- und Wärmeschutz. Die gesamte Wohnungsdecke wurde mit einer **20 cm starken Wärmedämmung isoliert**. Zudem wurden die **Innenwände mit speziellen Wärmetapeten (Thermovlies) erneuert** – diese reflektieren die Heizwärme hocheffizient zurück in den Raum und garantieren eine ultrakurze Aufheizphase nach einem langen Skitag!
- **Erholung im Grünen:** Die ca. 6 m² große Loggia bietet einen unverbaubaren, ruhigen Blick ins Grüne und lädt zum Durchatmen in der gesunden Höhenluft ein.
- **Rundum-Sorglos-Paket:** Eine funktionale Einbauküche ist bereits vorhanden. Im Kaufpreis ist zudem ein eigener, barrierefreier Garagenplatz im Untergeschoss inkludiert – nie wieder Scheibe kratzen im Winter!

Durchdachte Raumaufteilung auf ca. 39 m²:

- Freundlicher, heller Eingangsbereich mit Ausblick
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Schlafbereich mit edlem Parkettboden
- Gemütlicher Speicherkachelofen mit effizienter elektrischer Nachtauladung für wohlige Wärme nach dem Skitag
- Kompakte, separate Küche
- Gepflegtes Badezimmer mit WC

Perfekte Infrastruktur & Erreichbarkeit:

Ob mit dem Auto (schnelle Autobahnanbindung) oder ganz entspannt mit der Südbahn – die Wohnung ist vom Bahnhof aus problemlos fußläufig erreichbar. Ein Supermarkt, eine Bäckerei, Schulen, Ärzte und Restaurants befinden sich im Umkreis von nur 500 Metern.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit für ein leistbares Eigenheim oder Feriendomizil in Top-Lage!

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