Wohnen mit besonderem Charme – nahe dem Mondsee



Objektnummer: 5156/12517

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5311 Innerschwand am Mondsee
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,64 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	4,86 m²
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	579,30 €
Heizkosten:	306,63 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Glocker

Kompagnon Immobilien GmbH
Lakeside Park B01a
9020 Klagenfurt

T +43 664 99415242








NIMM DIR ZEIT
MACH DAS

















Objektbeschreibung

Wohnen mit besonderem Charme – nahe dem Mondsee

Diese gepflegte Wohnung in Innerschwand besticht durch ihren individuellen Charakter und die Nähe zum Mondsee. Parkettböden, natürliche Holzelemente und charmante Details schaffen ein Zuhause mit einer warmen, einladenden Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für angenehmes Tageslicht und verbinden sich mit den sichtbaren Holzbalken zu einem stimmigen Gesamtbild. Der Kachelofen setzt einen besonderen Akzent und unterstreicht den gemütlichen Charakter des Raumes.

Die Küche mit ihren blau-weißen Fronten und der Holzdecke fügt sich harmonisch in das Wohnambiente ein.

Ein besonderes Highlight ist die **große Terrasse mit Blick auf die Berge**, die viel Platz zum Entspannen und Genießen bietet. Die **großzügige, verglaste Loggia** ergänzt das Raumangebot und schafft einen hellen Rückzugsort zum Lesen und Verweilen.

Ein eigener **Garagenstellplatz** rundet das Angebot ab. Dieser wird gemeinsam mit der Wohnung verkauft und ist um **zusätzlich € 15.000** zu erwerben.

Gebäude und laufende Kosten

Die Beheizung erfolgt elektrisch, die Warmwasserbereitung über Elektroboiler.

Das Dach wurde vor rund vier Jahren erneuert und gedämmt. Die Finanzierung erfolgte über einen geförderten Kredit der Wohnungseigentümergemeinschaft, der noch rund elf Jahre über die Betriebskosten zurückgezahlt wird. Die entsprechenden Raten sind in den angegebenen monatlichen Betriebskosten von ca.**579,30 €** bereits enthalten.

Die angegebenen Stromkosten von durchschnittlich ca. **255,53 € netto bzw. ca. 306,63 € inklusive Umsatzsteuer pro Monat** basieren auf den Stromrechnungen der Jahre 2025/2026. Dieser Betrag umfasst neben der elektrischen Heizung auch die Warmwasserbereitung und sämtliche weiteren Stromverbraucher, etwa Herd und Kühlschrank. Die reinen Heizkosten lassen sich daraus nicht gesondert ausweisen.

Das Dach wurde vor rund vier Jahren erneuert und gedämmt. Finanziert wurden diese Arbeiten über einen geförderten Kredit der Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Rückzahlung erfolgt noch rund elf Jahre über die Betriebskosten.

Verfügbarkeit und Nutzung

Ein Bezug ist ab dem **zweites Quartal 2027** möglich.

Die Wohnung befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet und wurde in den vergangenen Jahren als Hauptwohnsitz genutzt. **Eine Anmeldung als Zweitwohnsitz ist nicht möglich.**

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Mario Glocker

+43 664 994 152 42

mario.glocker@kompagnon.at

Wer kauft, verkauft oft auch.

Möchten Sie vielleicht auch Ihre Immobilie verkaufen? Gerne bewerten wir Ihr Objekt **kostenlos und unverbindlich**.

Ein erstes Gespräch ist kein Auftrag, sondern der Beginn einer guten Entscheidung.

Gerne begleite ich Sie dabei.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <5.000m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <5.000m
Polizei <7.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap