

## Traumhafte 3 Zimmer Wohnung mit phänomenalem Ausblick und idylischem Gemeinschaftsgarten



**Wohnfläche:** ca. 62 m<sup>2</sup>

**gebaut:** 1975

**Zimmer:** 3

**Gesamtmiete: € 998,00**

### **BESCHREIBUNG:**

Hier kommt im Zweitbezug nach Generalsanierung eine sehr exklusive, hochwertige 3 Zimmer Wohnung mit phänomenalem Ausblick zur Vermietung.

Die eindrucksvolle Wohnung befindet sich in absoluter Ruhe-Lage am Kraischaberg im Ortsteil Zankwarn von Mariapfarr.

Mariapfarr, Tamsweg und Mauterndorf sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Der Freizeitwert der Region ist einzigartig. Die Skigebiete Fanningberg und Speiereck sind in 15 Minuten erreichbar. Obertauern und Katschberg in unter einer 1/2 Stunde. Eine Langloipe befindet sich in unmittelbarer Nähe vor dem Haus. Auch im Sommer bietet die Region unzählige Aktivitäten wie wandern, bergsteigen, mountenbiken, bogenschießen und vieles mehr.

Das idyllische Haus im Landhaustil wurde im Sommer 2021 gekauft und bis jetzt liebevoll und hochwertig saniert. Ein besonderes Augenmerk bei der Sanierung wurde auf erneuerbare Energien gesetzt.

So wurde im Haus ein moderne Pelletsheizung mit 32 KW, sowie eine Photovoltaik und thermische Solaranlage auf Dach dem Dach installiert.

Das Haus mit nur 4 Wohneinheiten präsentiert sich schon beim Betreten als Ort der Erholung und Ruhe und versprüht eine Wohlfühlatmosphäre. Die lichtdurchflutete, freundliche 3 Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Stock ohne Lift und bietet einen atemberaubenden Ausblick in die Lungauer Bergwelt.

Beim Betreten der Wohnung bietet ein praktischer Vorraum Platz für eine Garderobe. Im Flur präsentiert sich ein exklusives "Designer Badezimmer "mit italienischem Fliesen und Tageslichtfenster. Ein modernes WC, das edle Waschbecken mit großem Spiegel und die begehbarer Regendusche lassen keine Wünsche offen.

Das Herzstück der Wohnung befindet sich rechter Hand vom Flur. Das fast 28m<sup>2</sup> große Wohn-Esszimmer mit großzügiger Glasfront, offener, hochwertigen Markenküche inkl. Barbereich lädt zum Verweilen und Relaxen ein. Ein praktischer Abstellraum mit WM-Anschluss befindet sich vis-a-vis von der Küche. Vom Wohn-Essbereich gelangt man in ein ca. 12m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Ausgang auf den Balkon, welches sich besonders als Galerie, Büro oder Gästezimmer eignet. Linker Hand vom Flur gelangt man in das praktisch geschnittene fast 12m<sup>2</sup> große Schlafzimmer.

Parkplätze befinden sich vor dem Haus.

Ein zugeteiltes Kellerabteil, sowie ein Gemeinschaftskeller gehören ebenfalls zum Angebot.

Ein idyllischem Gemeinschaftsgarten lädt zum Erholen, grillen und Verweilen ein.

Nach Rücksprache mit den Eigentümern besteht die Möglichkeit einer Mitbenützung der Sauna und Wellenbereichs vom Haus.

Den genauen Grundriss entnehmen Sie bitte dem Plan im Anhang.

Dieser teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum Garderobe 2,44m<sup>2</sup>
- Badezimmer 3,76m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 11,53m<sup>2</sup>
- Abstellraum/Speis 1,52m<sup>2</sup>
- Wohnen/Koch-Essbereich 28,15m<sup>2</sup>
- Büro/Gäste/Galerie 14,54m<sup>2</sup>
- Balkon 3m<sup>2</sup>

Kaution 3MM = 3000€

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

#### Kontakt:

**Björn Benjamin Wenner**

**Poetsch Immobilien**

**Tel: 0043 (0)664 88541402**

**Mail: b.wenner@poetsch-immo.at**

**Homepage: www.poetsch-immo.at**

#### Hinweis Exposé-Bilder:

Einige der gezeigten Bilder der Wohnung wurden digital bearbeitet (KI-gestützt), um den Wohnraum möbliert darzustellen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## DATEN & FAKTEN:

### Flächen:

**Wohnfläche:** ca. 62 m<sup>2</sup>

### Räumlichkeiten:

<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC's:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1 = 3,84 m <sup>2</sup>
<b>Parkplätze:</b>	2

### Weitere Informationen:

**Beziehbar ab:** 15.02.26  
**Baujahr:** 1975  
**befristet:** 3 bis 5 Jahre  
**Heizungsart:** Pelletsbiomasse  
**Möblierungsart:** Küche  
**Zustand:** sehr gut  
**Zustand des Hauses:** sehr gut  
**HWB:** 46  
**Klasse HWB:** B  
**fGEE:** 0,78  
**Klasse fGEE:** A++

### Betriebskosten:

**Betriebskosten:** € 210,00

### Preisaufstellung:

<b>Kaution:</b>	€ 3.000,00
<b>Bruttomiete:</b>	€ 788,00
<b>Gesamtmiete:</b>	€ 998,00

**Kaufnebenkosten:** Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragsgebühr Grundbuch 1,1%, Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

**Mietnebenkosten:** siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

**Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung.** Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.



