



<b>Wohnhaus:</b>	8762 St. Johann/Tauern, Sonnseite 120
<b>Objektnummer:</b>	1679/1539
<b>Wohnnutzfläche:</b>	ca. 50 m <sup>2</sup> im EG
<b>Grundfläche:</b>	805 m <sup>2</sup>
<b>Raumaufteilung:</b>	<b>Erdgeschoss:</b> Windfang, Vorraum, Wohn- Esszimmer, Kochnische, 2 Zimmer, Bad, WC, Balkon
	<b>Kellergeschoss: ca. 25 m<sup>2</sup> - nicht als Wohnraum gewidmet</b> Vorraum, Bad, WC, 3 Zimmer - Ausgang ins EG
<b>Nebengebäude:</b>	Vorratsraum mit Kühlschrank und Tiefkühlschrank Carport, Geräteschuppen

**Kaufpreis:** € 350.000,--

<b>Zufahrt:</b>	private Straße - Weggenossenschaft: Wegeobfrau: Gudrun Nestelbacher Kosten für Wegerhaltung, Schneeräumung: € 100,--/Jahr
<b>Heizung:</b>	Öl-Zentralheizung (kann über Handy gesteuert werden) - Tank: 1.000 l dzt. Verbrauch ca. 700 l / Jahr Kachelofen im der Stube letzte Prüfung vom Rauchfangkehrer: 2024
<b>Baujahr:</b>	1972 lt. Benützungsbewilligung 2013 Carport (bewilligungsfreies Vorhaben)
<b>Bauweise:</b>	Hasler-Holzhaus mit Massivbau Keller
<b>Wasser:</b>	Wassergenossenschaft - Ansprechpartner der Bauer vor Ort Die Gebühr wird einmal im Jahr bezahlt - € 50,--/Jahr
<b>Kanal:</b>	an das öffentliche Netz angeschlossen
<b>monatliche Kosten:</b>	Strom: dzt. € 48,--/Monat Kanal, Grundsteuer, Müll: dzt. rund € 160,--/Quartal
<b>Fernsehen:</b>	SAT-Anlage mit mehreren Empfangsgeräten
<b>Internet und Telefon:</b>	A1
<b>Energiewerte:</b>	HWB 166,6 / E; fGEE 2,03 / D gültig bis 01.07.2035
<b>Widmung:</b>	SG-FW 0,3-0,6



- Inventar:** wie besichtigt komplett möbliert - außer persönliche Gegenstände und zwei Kästen
- Übernahme:** nach Vereinbarung
- Nutzung:** Haupt- und Zweitwohnsitz möglich  
Es wird derzeit als Zweitwohnsitz genutzt  
Abgabe an die Gemeinde jährlich: € 400,--
- Mängel:** keine bekannt
- Sanierungen:** 2025: wurde das Dach neu eingedeckt und gedämmt  
2024: Holzverkleidung außen neu gestrichen  
2005: 2fach verglaste Holzfenster  
Vollwärmeschutz im Kellergeschoss
- Sonstiges:** \* Schlafplatz für 10 Personen  
\* Outdoorküche mit Pizzaofen und Sitzmöglichkeiten, Beschattung vorhanden  
\* schön angelegter Garten mit gemütlicher Terrasse Richtung Wald  
\* südseitiger Balkon mit herrlicher Aussicht
- Lage:** Nur wenige Fahrminuten entfernt liegt das beliebte Ski- und Wandergebiet Hohentauern.  
Motorsportbegeisterte erreichen den Red Bull Ring in Spielberg in nur rund 40 Autominuten.
- Kaufnebenkosten:** **3,5 % Grunderwerbsteuer**  
**1,1 % Grundbucheintragung - entfällt bei Hauptwohnsitzanmeldung**  
**ca. 2 % Kaufvertragserrichtung zzgl. Barauslagen**  
**3,6 % Vermittlungshonorar inklusive Ust.**



**Ich freue mich auf Ihren Anruf!**  
**Herzlichst Ihre Immobilienpartnerin**  
**Ute Magnes**  
**Mobil: 0650 701 82 17**