

## Zweitwohnsitz-Widmung: 81 m<sup>2</sup> Wohnung in der Villa Elisabeth



**Objektnummer: 4992**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5640 Bad Gastein
<b>Baujahr:</b>	1925
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kotthaus**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 881 866 77





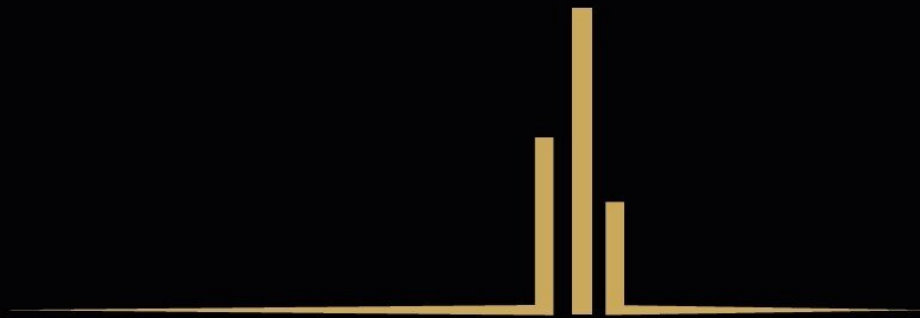












KALTENEGER



KALTENEGER



# Objektbeschreibung

## Das Schmuckstück:

Zum Verkauf gelangt eine Wohnung in der hübschen Elisabeth-Villa von 1925. Das Haus wurde in den letzten Jahren saniert und ausgebaut. Ein kleiner Weg führt zum ebenerdigen Eingang des Hauses. Hier befindet sich ein Kellerabteil für Ski und Fahrräder. Die noch verfügbare Wohnung im 2-ten Stock hat einen separaten Zugang über eine eigene Holzbrücke auf die Terrasse.

Die Aufteilung der Wohnung ist nach Geschmack und Nutzung wandelbar. In dem für die Küche vorhergesehenen Raum besteht die Möglichkeit, einen Kamin einzubauen.

Durch den Eingang über den ostseitigen Balkon gelang man in den Flur, dieser könnte auch zu einem weiteren Wohn-Schlafrum umgestaltet werden, wenn der Raum nicht als Haupteingang verwendet wird. Für einen weiteren Schliff des Holzbodens würden die Eigentümer aufkommen.

Das Badezimmer und das separate WC wurden saniert und mit Fliesen ausgelegt. Im Badezimmer befindet eine Fußbodenheizung.

3 weitere Zimmer sind mit Blick über Bad Gastein. Zwei dieser Zimmer haben Zugang auf einen Balkon. Die Aussicht auf das Gasteinertal ist frei und bleibt unverbaut.

Im Haus gibt es insgesamt 4 Parteien. Drei Wohnungen sind schon hergerichtet und bewohnt. Es besteht eine sehr gute Hausgemeinschaft, mit der es sich entspannt leben lässt.

Zur Zeit gibt es noch keine Parkplätze direkt vor dem Haus. Fußläufig ist ein Parkhaus erreichbar. Stellplätze sind dort mit eine Monatsmiete anmietbar.

Wenn Sie sich Ideen zum Einrichten Ihrer Wohnung wünschen, kann gerne ein Rundgang nach Absprache angeboten werden.

## Die Wohnung teilt sich wie folgt:

- Flur 10,2 m<sup>2</sup> ( Zugang über Holzbrücke/Balkon)
- 3 Zimmer umwandelbar 13 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> und 9 m<sup>2</sup>

- Küche 15,5 m<sup>2</sup> ( mit Anschlüssen, auch ein Kamin wäre möglich )
- Badezimmer 11,3 m<sup>2</sup> ( saniert und gefliest - mit Dusche, Badewanne und Fußbodenheizung)
- WC (saniert und gefliest)
- Zugang zum Stiegenhaus

### **Allgemeine Bereiche**

- Stiegenhaus
- Kellerabteil

Die Betriebskosten sind überschaubar und belaufen sich zur Zeit auf ca. 100 Euro inklusive der Reparaturrücklage. Eine genaue Abrechnung wird noch gefertigt. Für den Zweitwohnsitz wird pro Wohnung und Jahr eine Gebühr von ca. 300 Euro an die Gemeinde entrichtet.

Die Anbindung ist durch den naheliegenden Bahnhof Bad Gastein ist exzellent. Es fährt ein Bus in die Nähe der Villa oder Sie wählen einen Spaziergang von 20 min durchs Zentrum. Zum Skilift gelangen Sie ebenfalls problemlos mit einem Bus.

Zur Klärung aller weiteren Fragen und Details bin ich telefonisch unter [+43 664 881 866](tel:+43664881866) oder per Mail erreichbar. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.