

## Moderne Maisonette-Wohnung mit Sonnenterrasse



**Objektnummer: 6566/1101**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6176 Völs
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	640.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	349,92 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	102,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

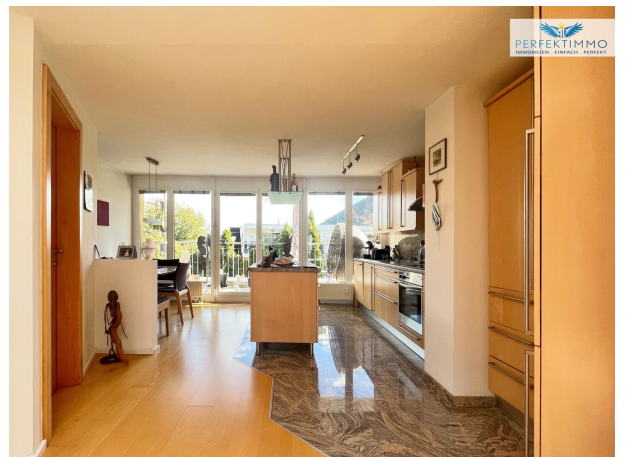
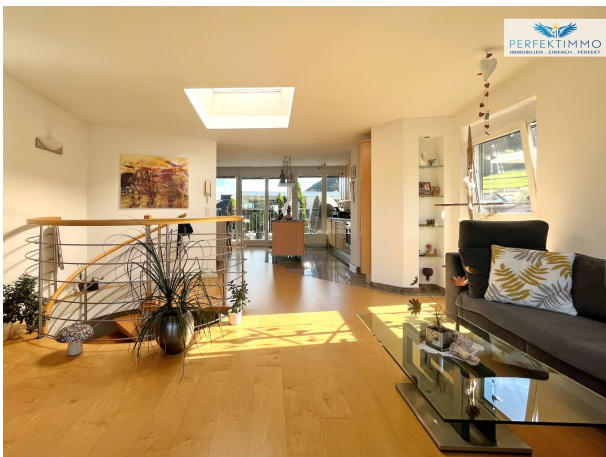
## Ihr Ansprechpartner



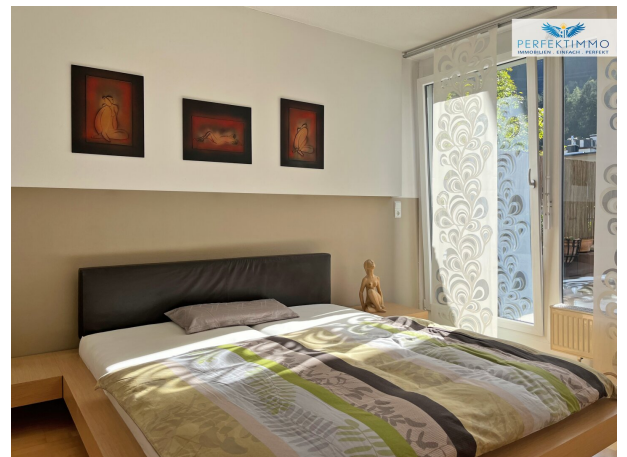
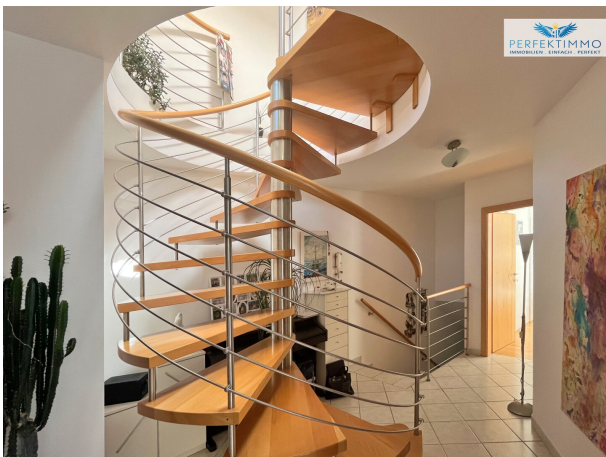
**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten





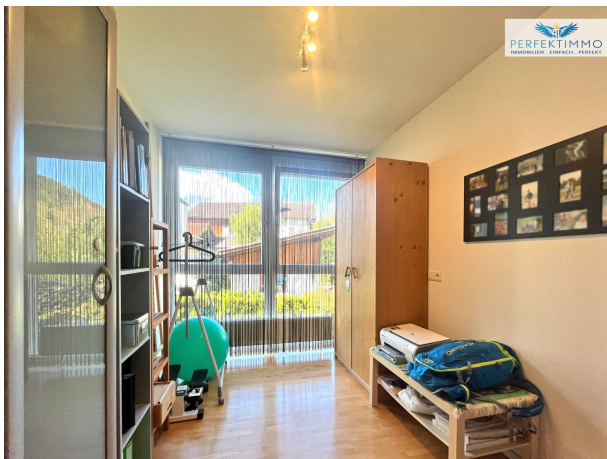




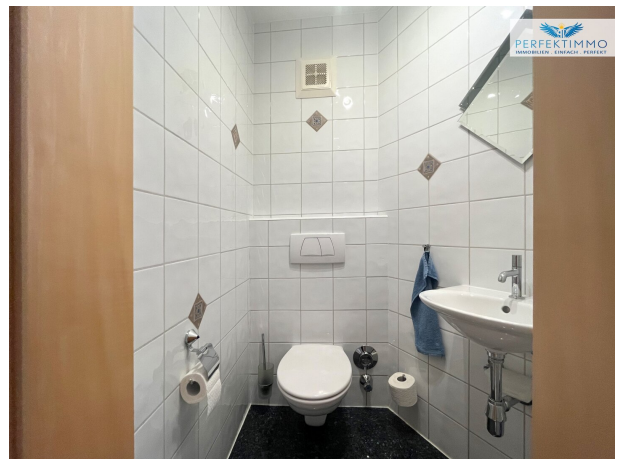




  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT

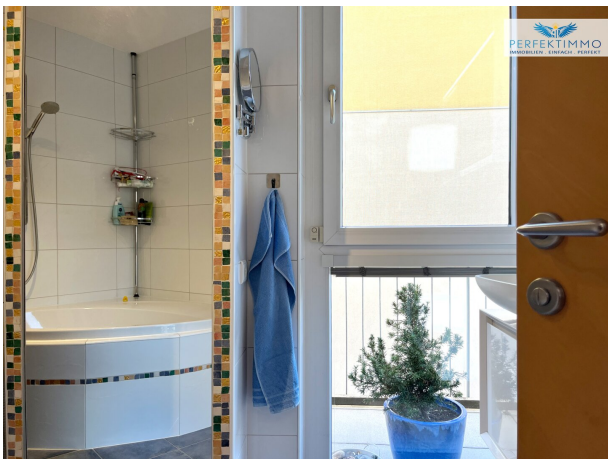


  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT







# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG

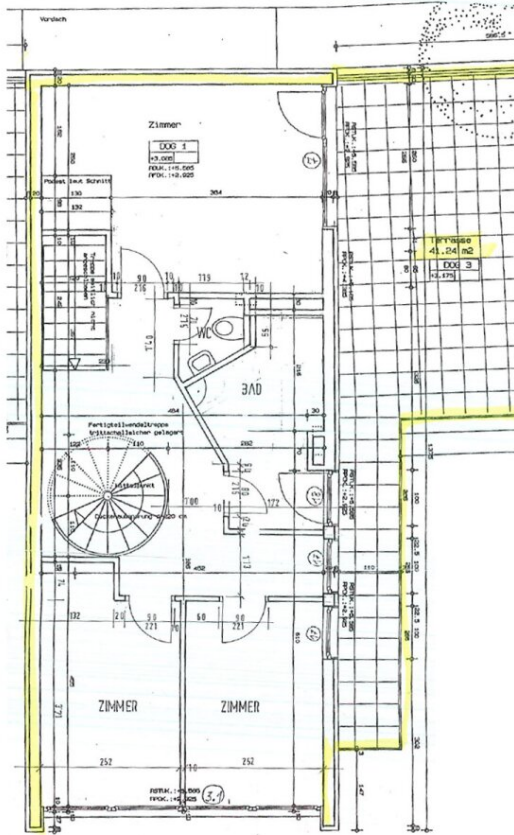
KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

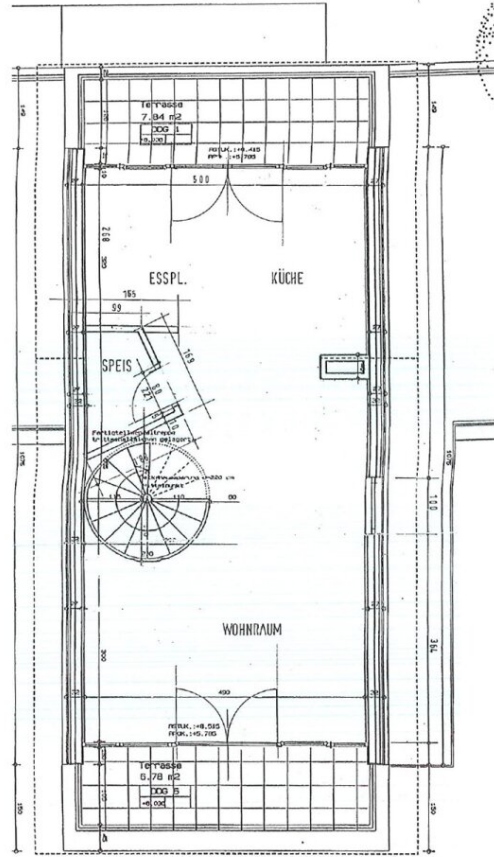
INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS





# Objektbeschreibung

## Wohnen auf ca. 106 qm Wohnfläche mit Reihenhauscharakter

In einer fantastischen und sonnenverwöhnten Lage in Völs steht diese äußerst moderne 4-Zimmer-Terrassen-Wohnung zum Verkauf.

Die gepflegte Maisonettewohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoß und bietet ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die beiden Etagen sind durch eine Wendeltreppe miteinander verbunden. Die Wohnung beeindruckt mit einem lichtdurchfluteten, großzügigen, offenen Wohnraum und einer optimalen Raumaufteilung. Eine hochwertige, geschmackvolle Wohnküche ist im Kaufpreis enthalten. Eine eigene Speisekammer bietet ausreichend Stauraum für viele Köstlichkeiten.

Das freundliche Badezimmer ist Tageslichtdurchflutet und lässt Sie in der komfortablen Eckbadewanne den Alltagsstress vergessen. Bad und WC sind getrennt.

Die sehr großzügige Terrasse mit über 41 m<sup>2</sup> ist durch ihre Ausrichtung nach Süden wunderbar sonnig und bietet eine private Atmosphäre. Zwei Balkone im Dachgeschoß lassen Sie die Aussicht in jede Richtung genießen.

Ein praktisches Kellerabteil rundet das Angebot ab. Ein abgeschlossener Garagenplatz und ein separater Abstellplatz in der Garage sind gegen Aufpreis erhältlich.

### ECKDATEN:

Objekttyp Maisonette-Wohnung

Baujahr 2000

Zustand Sehr gut

Wohnnutzfläche ca. 106 m<sup>2</sup>

Zimmer 4

Stockwerk Obergeschoß + Dachgeschoß

Personenaufzug Nein

Barrierefreiheit Nein

Heizung Radiatoren

Ausstattung Einbauküche

Energieausweis in Arbeit

Terrasse Südterrasse ca. 41,24 m<sup>2</sup>

Balkone Ostbalkon ca. 7,84 m<sup>2</sup> + Westbalkon ca. 6,78 m<sup>2</sup>

Kellerabteil Vorhanden

Parkplatz gegen Aufpreis ein offener TG-Platz und ein abgeschlossener TG-Platz verfügbar

Besucherparkplätze 5

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Betriebskosten dzt. ca. € 349,92 zzgl. € 102,63 Rücklagenbeitrag

**Kaufpreis € 640.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)



## NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 1,1 % *Unter Umständen könnte hier ab dem 01.04.2024 eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.*

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

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.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <3.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap