

## Neuwertiges Zweifamilienhaus in schöner Lage



**Objektnummer: 458**

**Eine Immobilie von Immobilien Josef Volger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5722 Niedernsill
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Nutzfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,69
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	470,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	342,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Rieder

Immobilien Josef Volger  
Glocknerweg 5  
5671 Bruck an der Großglocknerstraße

T +43 6704074719

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









































Stock -1

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
117.73 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
2.18 m<sup>2</sup>

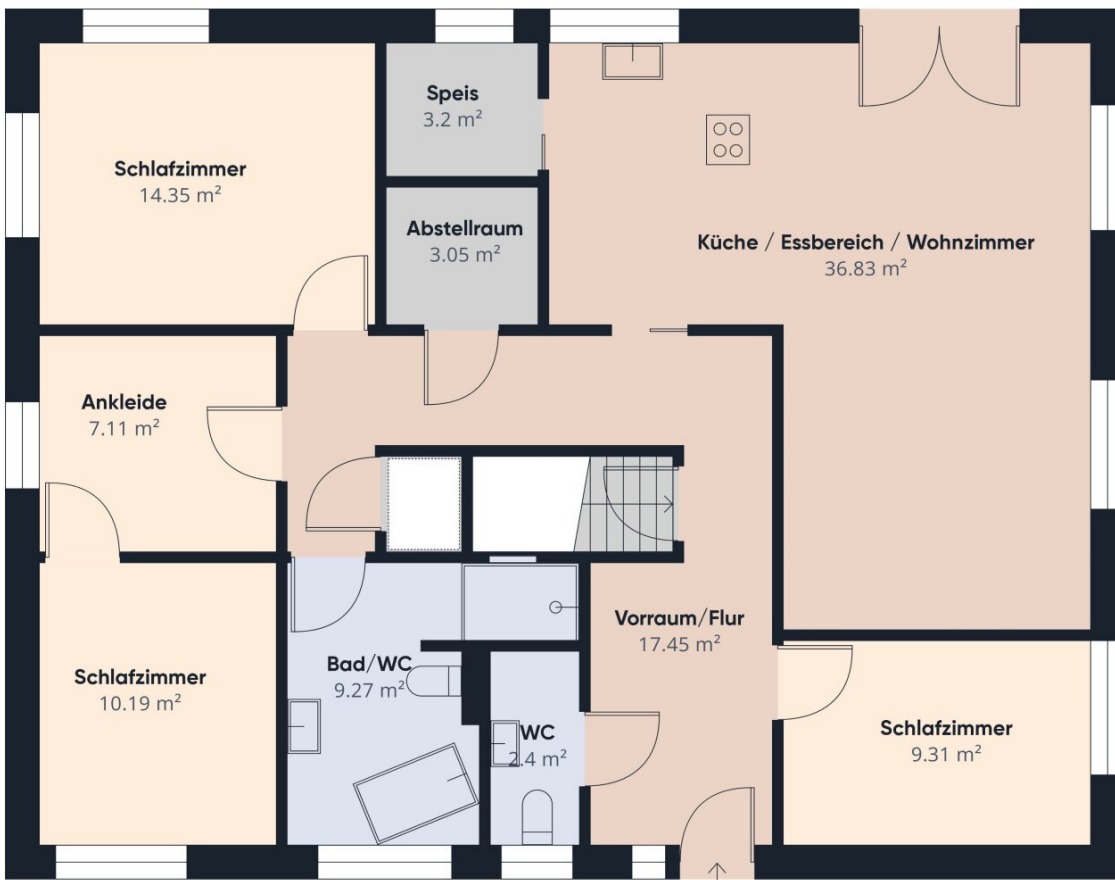
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m

Obwohl alle mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

GIRAFFE 360



Erdgeschoss

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
113.17 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungenau und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

GIRAFFE360





Stock -1



Erdgeschoss

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

336.33 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

25.25 m<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit

2.18 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

GIRAFFE 360



Stock 1

# Objektbeschreibung

## ***Neuwertiges modernes Zweifamilienhaus in schöner Lage von Niedersill zu verkaufen***

Das hochwertige Zweifamilienhaus wurde in den Jahren 2020 und 2021 auf einer Baurechtsliegenschaft errichtet und befindet sich in schöner und zentraler Lage von Niedersill. Das Objekt ist sehr durchdacht geplant und vollständig in zwei Wohneinheiten mit gesonderten Eingängen aufgeteilt. Die einladende Außenanlage mit Garten, die gemütlichen Terrassen und das vorhandene Doppelcarport runden dieses tolle Angebot ab!

Einteilung:

Erdgeschoß - Wohneinheit 1: freundlicher, überdachter Eingangsbereich, Vorraum mit Platz für Garderobe, moderne Wohnküche mit Ess- und Wohnbereich, sowie Ausgang zur überdachten Terrasse, abgetrennte Speis, 3 Schlafzimmer, Schrankraum/Ankleide, Bad mit Dusche, Wanne und WC, zusätzliches Gäste-WC mit Waschbecken, 2 Abstellräume;

Obergeschoß - Wohneinheit 2: eigener Aufgang bzw. Eingangsbereich, Vorraum, moderne Wohnküche mit Ess- und Wohnbereich, sowie Ausgang zur teilüberdachten Terrasse, abgetrennte Speis, 2 Schlafzimmer, Schrankraum/Ankleide, Bad mit Dusche und WC, zusätzliches Gäste-WC mit Waschbecken, Abstellraum;

Kellergeschoß: Außenabgang bzw. Keller-Eingangsbereich, Vorraum, 2 Lagerräume, Wirtschaftsraum, Mehrzweck-/Lagerraum, Technikraum, Werkstatt/Lagerraum, großer, schöner Mehrzweckraum, Flur mit Innenaufgang in das Erdgeschoß;

- die beiden Wohneinheiten sind mittels gesonderter Zugangs- und Eingangsbereiche perfekt getrennt, sodass jeweils ein maximales Maß an Flexibilität und Privatsphäre gewährleistet ist
- auch die Kellerräumlichkeiten sind so gestaltet, dass diese von den Nutzern der beiden Wohneinheiten jeweils individuell bzw. getrennt verwendet werden können
- stilvolle Küchen mit hochwertigen Materialien (z.B. Granit-Stein-Arbeitsflächen) und modernen Geräten



- die beiden Terrassen laden zum gemütlichen Beisammensein ein
- die Bäder sind großzügig und praktisch gestaltet bzw. eingerichtet
- hochwertige Baustoffe und Böden
- qualitative Kunststoff-Alu-Elemente, kombiniert mit effektiver Außenbeschattung und zum Teil Insektenschutz
- komfortable Fußbodenheizung bzw. Anschluss an die Fernwärme
- besonders praktisch: Zentral-Staubsauger-Anlage und "Wäsche-Abwurf-Einrichtung" für optimalen Komfort
- ein Doppel-Carport und Kfz-Stellplätze stehen zur Verfügung

Grundstück im Baurecht: ca. 525 m<sup>2</sup>

Nutzfläche EG -Wohneinheit 1: ca. 113 m<sup>2</sup>

Nutzfläche OG - Wohneinheit 2: ca. 105 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Keller: ca. 112 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2020

Kaufpreis: EURO 790.000,--

Betriebskosten: monatlich ca. EURO 470,-- (abhängig vom Verbrauch), sowie Bauzins (Baurecht) derzeit monatlich ca. EURO 342,--

Wohnsitznutzung: Hauptwohnsitz

Besonders interessant: große Raumvielfalt, zwei getrennte Wohneinheiten, vielseitig nutzbare Kellerräume, somit sowohl für Familien, als auch für "Home-Office-Nutzer" usw. bestens geeignet! Durch die durchdachte Raumaufteilung, die vielen praktischen Details, das hohe Maß an Komfort und insbesondere die gute Lage bietet die Liegenschaft viele Vorzüge!

Das Wohnhaus befindet sich in toller, zentraler Lage von Niedernsill - unweit des Ortszentrums! Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäcker, Arzt, Poststelle, öffentliche Verkehrsmittel, usw.), sowie Freizeiteinrichtungen (Badensee, Sportanlagen, Spielplatz, Radweg, Lift, Restaurant, usw.) sind perfekt erreichbar!

Der beliebte und familienfreundliche Ort Niedernsill befindet sich im schönen Bezirk Zell am See. Die bekannten Regionen Zell am See-Kaprun, sowie Mittersill bzw. Kitzbühel, mit diversen Ausflugszielen und Skigebieten, sind unweit entfernt.

Zu den Themen Baurecht und Baulandsicherungsmodell der Gemeinde Niedernsill werden gerne weitere Details erläutert.

Jederzeit gerne anfragen!

Ihr Ansprechpartner:

Mario Rieder

Tel.: [0043 \(0\)670 4074719](tel:0043(0)6704074719)

Mail: [m.rieder@volger.immobilien](mailto:m.rieder@volger.immobilien)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.