

## **6 TOPSANIERTE ERBEZÜGE AM SEMMERING**



**Objektnummer: 2558**

**Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bärenwirtsiedlung
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2641 Greis
Baujahr:	1776
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	726,33 €
Kaltmiete (netto)	528,24 €
Kaltmiete	660,30 €
Betriebskosten:	132,06 €
USt.:	66,03 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

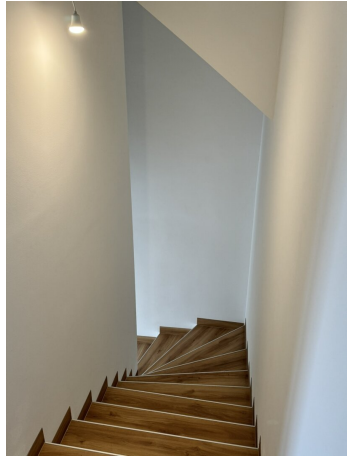
## Ihr Ansprechpartner



Doris Rotschopf





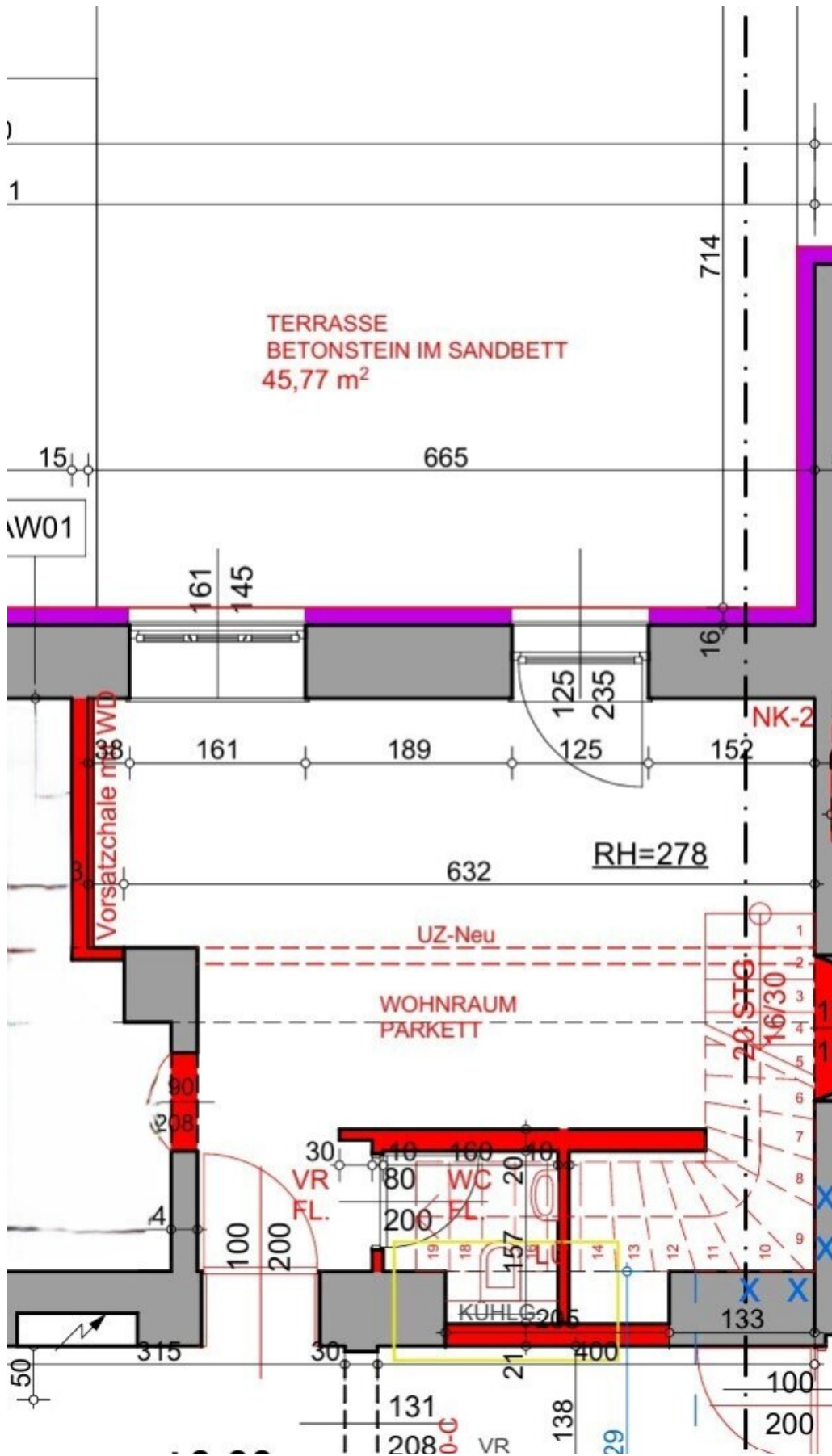


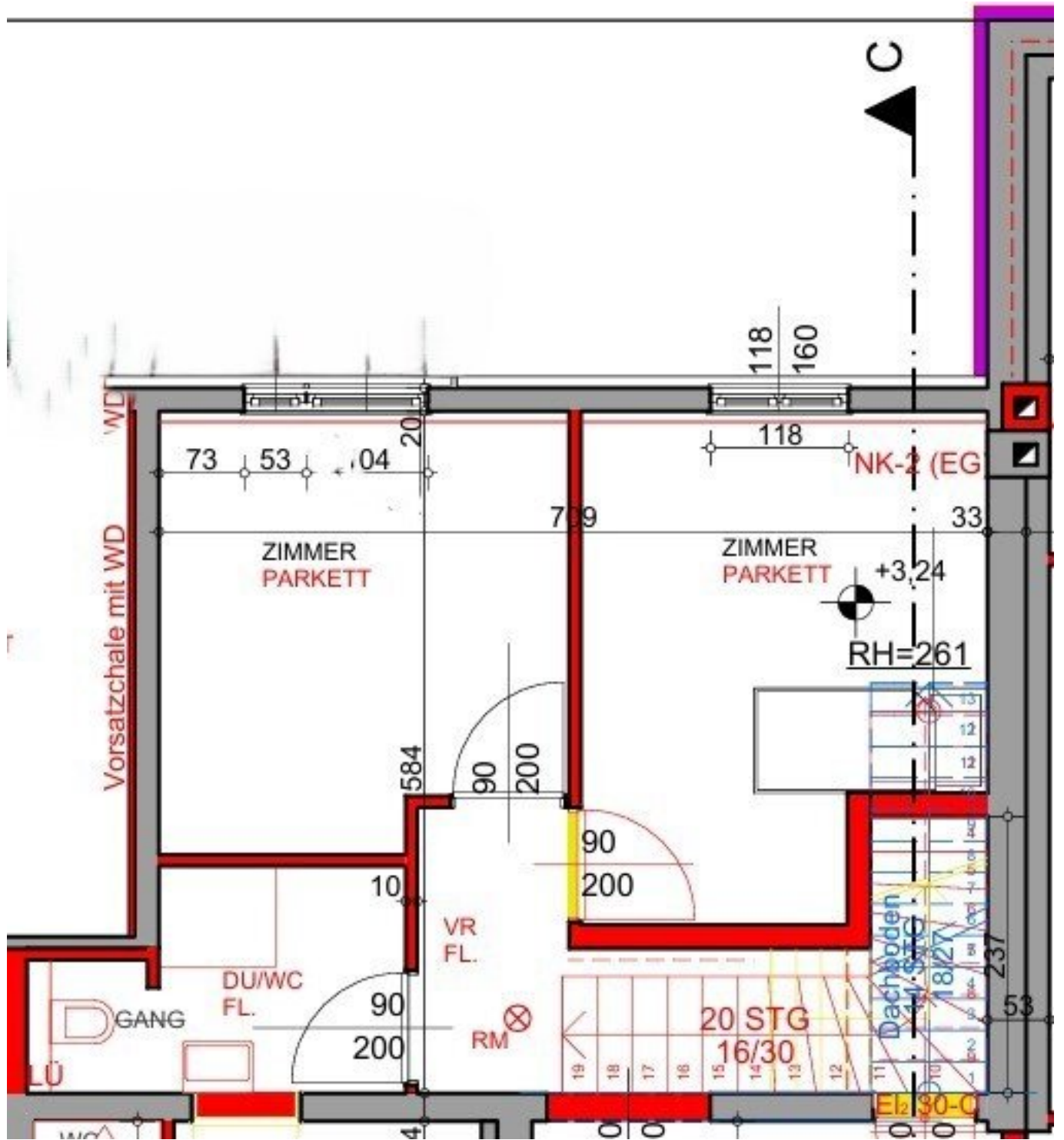












# Objektbeschreibung

## HIER BEIM BÄRENWIRT WEILTE 1809 SCHON NAPOLEON...

...und begutachtete von dort den Semmering als Passübergang. So erzählt es die Geschichte.

Heute, 200 Jahre später, zählt der Semmering zu einem Höhenluftkurort in 1.000m Seehöhe, wo Sie durchatmen, durch die Natur wandern und die atemberaubende Landschaftskulisse rund um den Semmering genießen können. Im Winter wie im Sommer findet hier jeder Erholung und Freizeitspaß.

## ZUM HAUS

Der Bärenwirt wurde von 2022 bis 2024 aufwendig und umfangreich revitalisiert und zu 6 wunderschönen Wohnungen umgebaut. Jede Wohneinheit besitzt **großzügige Sonnenterrassen** sowie zum Teil auch einem **Gartenanteil**, einen **Autostellplatz** und ein **Kellerabteil**. Im Keller gibt es einen Schikeller, eine allgemeine Waschküche und Abstellmöglichkeit für Fahrräder, Rodeln usw.

Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung (Pelletsheizung), hochwertigen Bodenbelägen, neuer Einbauküche mit Geschirrspüler, E-Herd mit Backrohr, Spüle, neuen Fenstern und einer Gegensprechanlage ausgestattet. Die Wohnungen befinden sich alle im **ERSTBEZUG** und werden **unbefristet vermietet**.

Die Heiz- und Warmwasser-Kosten werden monatlich mit einer Akonto-Zahlung verrechnet und einmal jährlich an den tatsächlichen Verbrauch angeglichen.

Die Wohnungen können sowohl als Hauptwohnsitz als auch für einen Freizeitwohnsitz angemietet werden.

## ZU DEN WOHNUNGEN

TOP 1/MAISONETTE: EG/1.STOCK:

**103,19 m2 Wohnfläche, 36 m2 Sonnenterrasse**, auf Wunsch mit Gartenanteil

monatliche **Gesamtkosten inkl. BK, UST: EUR 1.055,63 ( zuzüglich Heizung/Warmwasser: EUR 148,59)**

Wohnzimmer, Wohnküche mit Sonnenterrasse, 3 Schlafzimmer, Duschbad mit Toilette, Gästetoilette, Vorzimmer

TOP 2/MAISONETTE: EG/1. STOCK:

**66,03 m2 Wohnfläche, 44 m2 Sonnenterrasse**

monatliche **Gesamtkosten inkl. BK, UST: EUR 726,33 ( zuzüglich Heizung/Warmwasser: EUR 95,08)**

Wohnküche mit Sonnenterrasse, 2 Schlafzimmer, Duschbad mit Toilette, Gästetoilette, Vorzimmer

TOP 3: EG:

**62,63 m2 Wohnfläche, 35 m2 Sonnenterrasse, auf Wunsch mit Gartenanteil**

monatliche **Gesamtkosten inkl. BK, UST: EUR 688,93 ( zuzüglich Heizung/Warmwasser: EUR 90,19)**

Wohnzimmer mit Sonnenterrasse, Einbauküche, 2 Schlafzimmer, Duschbad, Toilette, Vorzimmer

TOP 4: 1 STOCK:

**63,35 m2 Wohnfläche, 25 m2 Sonnenterrasse**

monatliche **Gesamtkosten inkl. BK, UST: EUR 696,85 ( zuzüglich Heizung/Warmwasser: EUR 91,22)**

Wohnzimmer mit Sonnenterrasse, Einbauküche, 2 Schlafzimmer, Duschbad, Toilette, Vorzimmer

TOP 5/1. STOCK:

**48,55 m2 Wohnfläche, 4 m2 Terrasse**

monatliche **Gesamtkosten inkl. BK, UST: EUR 534,05 ( zuzüglich Heizung/Warmwasser: EUR 69,91)**

Wohnküche, Schlafzimmer, Duschbad, Toilette, Vorzimmer

TOP 6/1. STOCK:

**53,33 m2 Wohnfläche, 10 m2 Sonnenterrasse**

monatliche **Gesamtkosten inkl. BK, UST: EUR 586,63 ( zuzüglich Heizung/Warmwasser:**

**EUR 76,80)**

Wohnküche mit Sonnenterrasse, Schlafzimmer, Duschbad, Toilette, Vorzimmer

## **ZU DEN FOTOS**

Die Fotos beinhalten einen Querschnitt aller Wohnungen im Haus. Wenn Sie sich für eine spezielle Wohnung (siehe oben) interessieren, übermittle ich Ihnen gerne ein separates Exposé mit den dazugehörigen Fotos. Da die Fertigstellung aller Wohnungen (Einbauküchen) Ende November geplant ist, sind auf den Fotos teilweise noch unvollständige Küchen abgebildet. Auch die Außenanlage mit den Terrassenabtrennungen ist noch nicht fertiggestellt.

Sollten Sie Interesse an diesem Wohnungsangebot haben, freue ich mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter/Käufer selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

**Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018:** Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

**HIER BEIM BÄRENWIRT WEILTE 1809 SCHON NAPOLEON...**

...und begutachtete von dort den Semmering als Passübergang. So erzählt es die Geschichte.

Heute, 200 Jahre später, zählt der Semmering zu einem Höhenluftkurort in 1.000m Seehöhe, wo Sie durchatmen, durch die Natur wandern und die atemberaubende Landschaftskulisse rund um den Semmering genießen können. Im Winter wie im Sommer findet hier jeder Erholung und Freizeitspaß.

## ZUM HAUS

Der Bärenwirt wurde von 2022 bis 2024 aufwendig und umfangreich revitalisiert und zu 6 wunderschönen Wohnungen umgebaut. Jede Wohneinheit besitzt **großzügige Sonnenterrassen**, zum Teil mit einem **Gartenanteil**, einen **Autostellplatz** und ein **Kellerabteil**. Im Keller gibt es einen Schikeller, eine allgemeine Waschküche und Abstellmöglichkeit für Fahrräder, Rodeln usw.

Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung (Pelletsheizung), hochwertigen Holzböden, neuer Einbauküche mit Geschirrspüler, E-Herd mit Backrohr, Spüle, neuen Fenstern und einer Gegensprechanlage ausgestattet. Die Wohnungen befinden sich alle im **ERSTBEZUG** und werden **unbefristet vermietet**.

Die Heiz- und Warmwasser-Kosten für diese Wohnung betragen monatlich **EUR 95,08 inklusive MWST** und werden einmal jährlich an den tatsächlichen Verbrauch angeglichen.

## ZUR WOHNUNG

Die Maisonettewohnung **TOP 2** befindet sich im Erdgeschoß und Obergeschoß mit 66,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 44 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse.

Raumaufteilung/Erdgeschoß:

- **Wohnzimmer mit integrierter Einbauküche**
- **Sonnenterrasse**
- **Vorzimmer**
- **Toilette mit Handwaschbecken**

Raumaufteilung/Obergeschoß:

- **2 getrennt begehbare Schlafzimmer**

- **Duschbad mit Toilette**

Sollten Sie Interesse an diesem Wohnungsangebot haben, freue ich mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter/Käufer selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

**Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018:** Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <6.250m

Krankenhaus <5.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <8.250m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <3.000m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap