

## Landhaus Idylle mit Wohnrecht beim See



**Objektnummer: 2404232**

**Eine Immobilie von SCHICK Immobilien | Gernot Schick**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9544 Feld am See
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	209,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	315,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 178,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	394.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus SCHLACHER**





















## Objektbeschreibung

Viele Vorteile! Großzügiges **Zweifamilienhaus auf 2.230 m<sup>2</sup> XXL gewidmeten Grundstück** mit **zwei** separaten **Wohneinheiten** und Unterkellerung. Die **Zugänge** zu den beiden Wohneinheiten sind **getrennt**. Die absolute Seenähe und der liebevoll gepflegte Garten machen diese Immobilie zur Besonderheit. Ein solides Gesamtpaket mit Garage und Carport. Entspanntes Wohnen am Grünland! Dieser Platz bietet Ruhe, Entschleunigung und den perfekten Start für Spaziergänge oder Radausflüge.

### Erdgeschoß:

Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist fast 100 m<sup>2</sup> groß und verfügt über einen eigenen Eingang. Diese Wohnebene betrifft das geplante **Wohnrecht**, welches vom neuen Hauseigentümer zu übernehmen ist. Das absolute Highlight ist der geschmackvolle Wintergarten mit seinem wunderbaren Grünblick. Glas-Schiebetüren, Sonnenschutzelemente und geschickt gesetzte Büsche und Bäume verleihen diesem Bereich einen besonderen Zauber. Hell und freundlich präsentiert sich ebenfalls der Wohn-Essbereich. Eine sichtbare Holzbalken-Decke, ein Ofen und der Parkettboden sorgen für besonderen Charm. Zwei Zimmer werden derzeit als Schlafräume verwendet, das Kabinett als Abstellraum genutzt. Ein separates WC sowie ein in Holzoptik ausgestattetes Bad mit Badewanne und Dusche komplettieren diese untere Wohneinheit.

### Obergeschoß:

Über den eigenen Eingang und die innenliegende Treppe geht es hinauf ins Obergeschoß, dorthin, wo die Sonne lacht. Mit genießerisch viel Licht ist das Wohnzimmer im Obergeschoss erfüllt. Rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche in dieser Wohneinheit und ein schöner Blick auf den Garten entzücken. Gerne werden Sie auf dem Balkon verweilen und das Bergpanorama auf sich wirken lassen. Auch in dieser Wohneinheit wird der gemütliche Gesamteindruck durch einen Ofen verstärkt. An die Küche angeschlossen ist eine Speis. Im Abstellraum ist alles gut untergebracht. Zwei weitere Räume bescheren süße Träume. Das WC befindet sich in einem separaten Zimmer. Das Bad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Diese Wohnung wird teilmöbliert verkauft.

### Grundstück:

Das gesamte Grundstück ist eben und besteht aus drei Parzellen mit insgesamt rd. 2.230 m<sup>2</sup> und trägt die Widmung "Bauland-Wohngebiet" (teilweise Aufschließungsgebiet). Ihr Vorteil: Es besteht auf den gewidmeten Flächen keine Bebauungsverpflichtung. Aktuell gilt der Textlicher Bebauungsplan inkl. Erläuterungen der Gemeinde Feld am See. Hier können Sie Ihren Ideen freien Lauf lassen.

### Wohnrecht:

Sie bezahlen einen Kaufpreis, der sich aus dem Wert der Immobilie abzüglich dem Wohnrecht berechnet. Dieser Wert wurde im Angebot bereits berücksichtigt und in Abzug gebracht. Profitieren Sie von den Vorteilen: Sie erwerben ein Haus, bei welchem der Verkäufer im Erdgeschoß weiterhin in seinem eigenen Zuhause wohnen bleibt und für die Dauer des Wohnrechts keine Miete bezahlt, sondern nur für die laufenden Betriebs- und Erhaltungskosten aufkommt. Das Wohnrecht wird auf Lebenszeit eingeräumt.

### **Ihre Vorteile:**

- Geringerer Kapitalaufwand durch Abzug Wohnrecht
- Fairer Kaufpreis durch realistische Bewertung (keine Liebhaberpreise)
- Wertsteigerungspotenzial durch Immobilieneigentum

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Post <1.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap