

**Charmante Ferienwohnung im Tiroler Stil - auf ca. 125 qm  
Wohnfläche ausbaubar!**



**Objektnummer: 6566/1589**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6215 Steinberg am Rofan
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	86,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 171,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.iur. Johannes Breuss**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten













  
**PERFEKTIMMO**  
 IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



  
**PERFEKTIMMO**  
 IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



**PERFEKTIMMO**

IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



**Johannes Breuss**  
+43 650 32 43 996

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

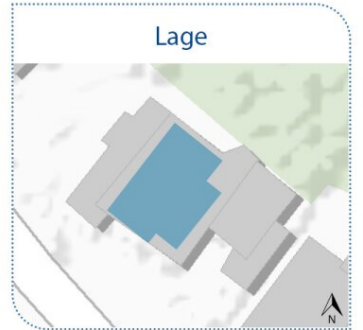
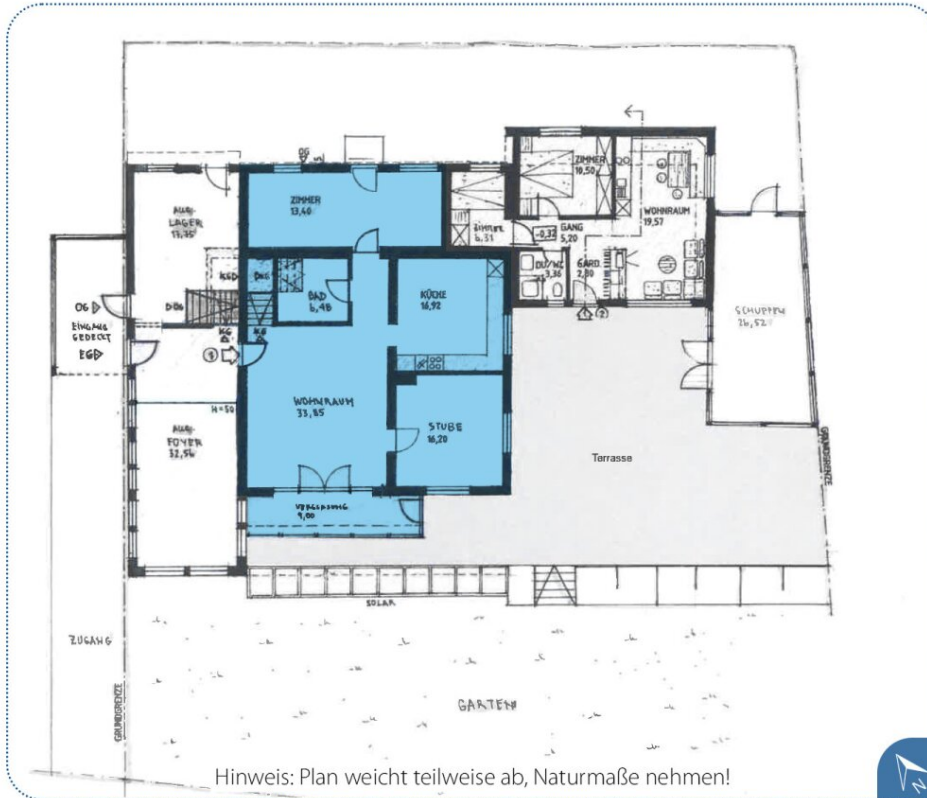
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

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

# Ferienwohnung Steinberg am Rofan

Erdgeschoss | 3-Zimmer-Wohnung



Erdgeschoss	
Wohnraum	33,85 m <sup>2</sup>
Stube	16,20 m <sup>2</sup>
Küche	16,92 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,40 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca. 86,85 m<sup>2</sup></b>	

# Objektbeschreibung

## Sonnige, malerisch gelegene 3-Zimmer-Wohnung in der Achenseeregion

Diese attraktive Ferienwohnung bietet aktuell ca. 86,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergänzt durch einen 9 m<sup>2</sup> großen Wintergarten, und ist ideal für Ruhesuchende und Naturliebhaber. Mit 3 Zimmern und direktem Zugang zum großen, gemeinschaftlich genützten Garten samt Sonnenterrasse bietet sie hohen Wohnkomfort in einer ruhigen Umgebung. Die Wohnung ist als Freizeitwohnsitz auf bis zu 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausbaubar!

Die Immobilie wurde 1962 errichtet und 1996 umfassend generalsaniert, wobei Zu- und Umbauten vorgenommen wurden. Im Jahr 2009 folgte ein weiterer Zubau, bestehend aus einem Foyer und einem Lagerraum. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und verbindet charmanten Altbau-Charakter mit moderner Funktionalität.

Für behagliche Wärme sorgt eine zentrale Radiatorenheizung, die sowohl über einen Ölheizungskessel als auch einen Stückholzkessel betrieben wird. Die Warmwasserbereitung wird zusätzlich durch eine solarunterstützte Anlage gewährleistet, was den Energieverbrauch nachhaltig optimiert.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, einen Kachelofen und ist teilweise unterkellert. Zwei PKW-Abstellplätze im Freien machen das Angebot besonders attraktiv.

Als Freizeitwohnsitz genehmigt, eignet sich diese Immobilie sowohl für die private Nutzung als auch als Ferienresidenz.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Die kaufgegenständliche Ferienwohnung bietet ein idyllisches und naturnahes Umfeld, das besonders für Ruhesuchende und Naturfreunde attraktiv ist. Umgeben von einer beeindruckenden Berglandschaft, lädt die Region zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Mountainbiken oder Skitourengehen ein und gilt als wahres Langlaufparadies mit bestens präparierten Loipen. Ein romantischer, kleiner Gebirgsbach fließt in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine besonders charmante Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten und weitere infrastrukturelle Angebote finden sich im nahegelegenen Ort Achensee, während Steinberg selbst mit seiner ruhigen Lage und der Nähe zur unberührten Natur punktet. Die Region eignet sich hervorragend für Outdoor-Enthusiasten, die Wert auf Entspannung und Abgeschiedenheit legen.

## ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Freizeitwohnsitz: Ja

Wohnnutzfläche: ca. 86,85 m<sup>2</sup> zzgl. 9 m<sup>2</sup> Wintergarten - ausbaufähig auf bis zu 125 m<sup>2</sup>!

Zimmer: 3

Baujahr: 1962 Errichtung Bestand

Veränderungen: 1996 Generalsanierung mit Zu- und Umbau, 2009 Zubau Foyer und Lagerraum

Zustand: Gepflegt

Stockwerk: Erdgeschoß

Keller: teilweise unterkellert

Heizung: Radiatoren | zentral | Ölheizung + Stückholzkessel

Warmwasser: über Raumheizung mit Solarunterstützung

Betriebskosten: dzt. ca. € 350,00

Energieausweis: HWB Ref, SK = 171,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse E) | fGEE = 1,86 (Klasse D), gültig bis 12.05.2032

Ausstattung: Einbauküche, Kachelofen

Terrasse: Vorhanden

Garten: Vorhanden

Parkplätze: 2 PKW-Abstellplätze im Freien

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

**Kaufpreis: € 399.000,00**



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Mag.iur. Johannes Breuss

Mobil: +43 650 3243996

E-Mail: [j.breuss@perfektimmo.at](mailto:j.breuss@perfektimmo.at)

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

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6% inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2% zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Grundbuchseintragung: 1,1% *Unter Umständen könnte hier eine teilweise 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <6.500m  
Apotheke <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Bäckerei <6.000m  
Supermarkt <6.000m

**Sonstige**

Bank <6.000m  
Post <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap