



## Gartenwohnung mit großer Terrasse! Top 2

6881 Mellau, Unterrain 578, EG

### Auf einen Blick:

Sehr große Terrasse

Kleinwohnanlage – nur acht Einheiten

Wärmepumpe / Fußbodenheizung

Geringe Energiekosten, HWB ~29

Garage, Kellerabteil, Personenlift

Absolute Ruhelage

Von renommierte Handwerksbetrieben gebaut

Abstellraum in der Wohnung

Satteldach

Ausrichtung nach Süden

Nur als Hauptwohnsitz nutzbar



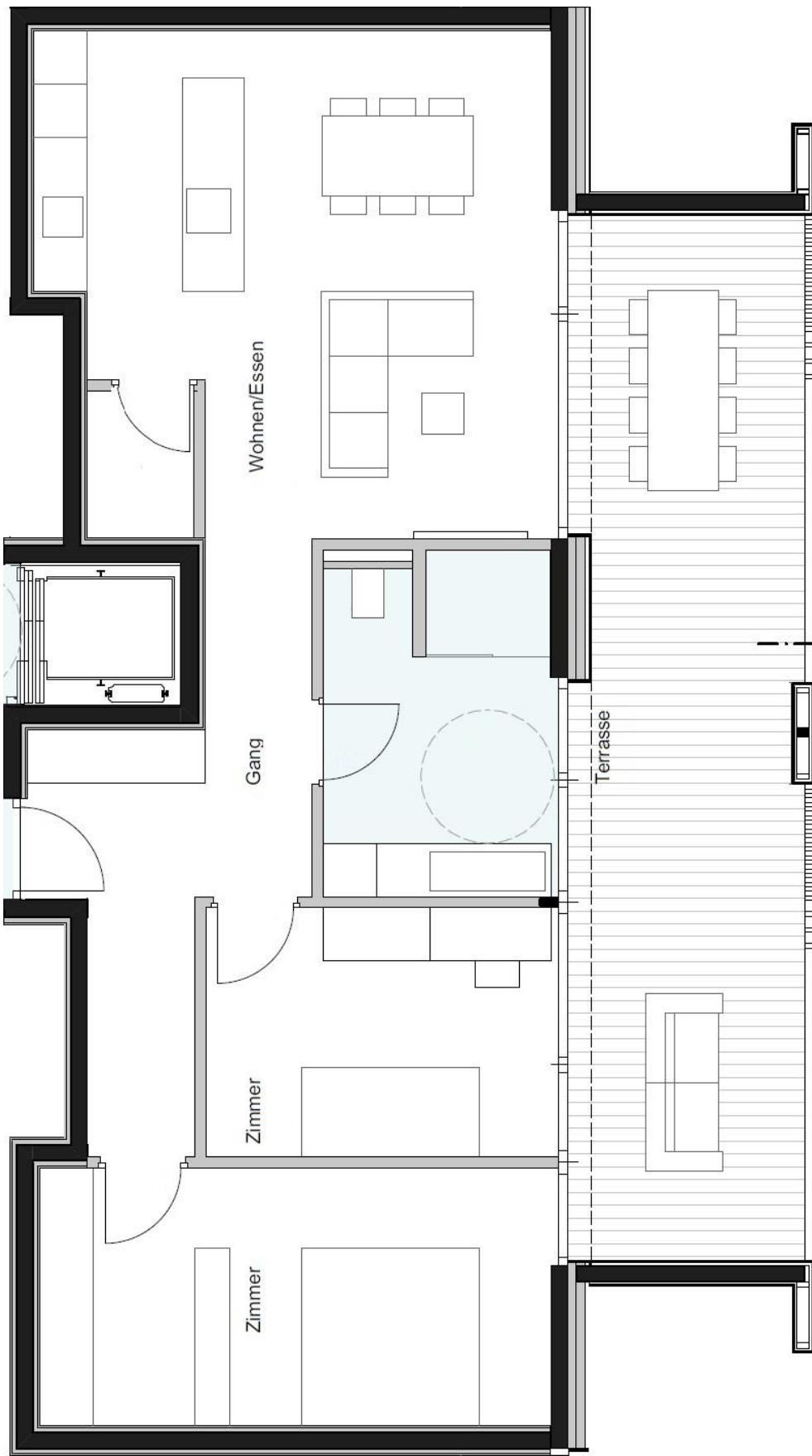


<b>Wohnfläche:</b>	ca. 82 m <sup>2</sup>
<b>Stockwerk:</b>	EG
<b>Lift:</b>	Ja
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Badezimmer / WC:</b>	1
<b>Terrasse:</b>	ca. 29,8 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	ca. 52,8 m <sup>2</sup>
<b>Kellerabteil:</b>	ca. 9,1 m <sup>2</sup>
<b>HWB:</b>	29 kWh/m <sup>2</sup> a; Klasse: B
<b>Heizungsart:</b>	Wärmepumpe mit Tiefenbohrung
<b>Kaufpreis Wohnung:</b>	€ 565.000,-
<b>Kaufpreis Garage inkl. Motorrad AP:</b>	€ 28.000,-

**Nebenkostenübersicht:**  
3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1 % Grundbucheintragung (*entfällt bei Hauptwohnsitz*)  
3 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.  
Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % MwSt.  
Barauslagen

#### Lukas Feurstein

Akad. Immobilienmanager  
T +43 664 / 88 79 13 44  
Lukas@wohn-form.at



Grundriss Top 2, EG



Geräumiges Wohnen



Küche mit Kochinsel



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Sehr große Terrasse



Blick zur Kanisfluh



Helles Badezimmer



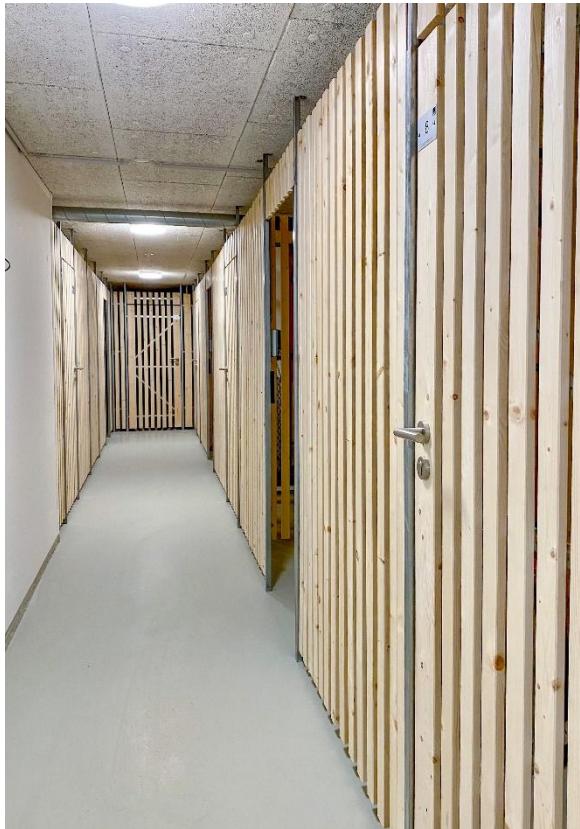
WC und geräumige Walk-In-Dusche



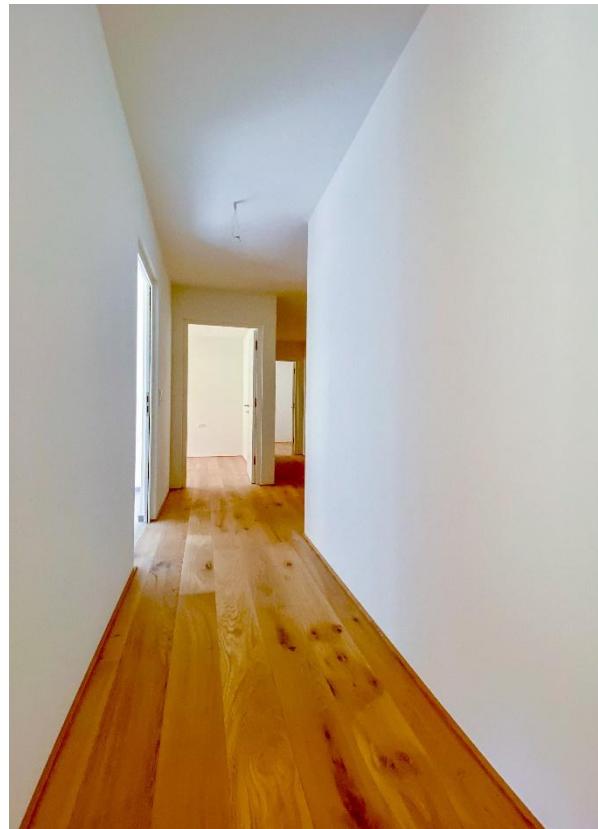
Ansicht Süd-West



Ansicht Süd



Kellerabteile



Flur



Fahrradabstellraum



Lageplan



Anfahrtsplan

# heimwärts sucht und findet



[www.heimwaerts-immobilien.at](http://www.heimwaerts-immobilien.at)