



wohn-form.at



## Einmalige Dachgeschoßwohnung! Top 7

6881 Mellau, Unterrain 578, DG

### Auf einen Blick:

Großer Schopf, Terrasse beim Schlafzimmer

Extra große Dachfenster

Kleinwohnanlage – nur acht Einheiten

Wärmepumpe / Fußbodenheizung

Geringe Energiekosten, HWB ~29

Garage, Kellerabteil, Personenlift

Absolute Ruhelage, Satteldach

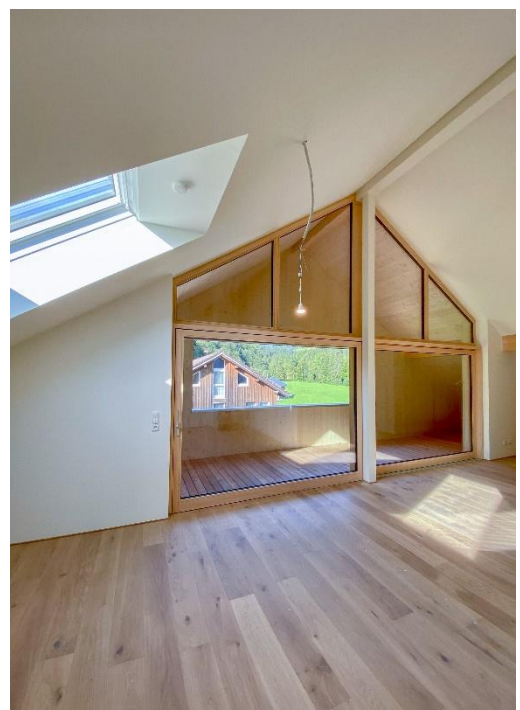
Nur renommierte Handwerksbetriebe

Zwei Badezimmer, Platz für Sauna vorhanden

Ausrichtung Süd-West

Nur als Hauptwohnsitz nutzbar

Hebe- Schiebe Tür & Verglasung nach Westen bis zum Dach





wohn-form.at

<b>Wohnfläche</b> (Raumhöhe First ca. 4,5 m):	ca. 119,20 m <sup>2</sup>
<b>Davon Wohnfläche &lt; 1,8 m:</b>	ca. 32,40 m <sup>2</sup>
<b>Stockwerk:</b>	DG
<b>Lift:</b>	Ja
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Badezimmer mit WC:</b>	2
<b>Schopf / Wintergarten:</b>	ca. 20,6 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse beim Schlafzimmer:</b>	ca. 7,6 m <sup>2</sup>
<b>AR im Schopf:</b>	ca. 5,1 m <sup>2</sup>
<b>Kellerabteil:</b>	ca. 6,4 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>	€ 677.000,-
<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



wohn-form.at



Grundriss Top 7, DG



wohn-form.at



Kochen / Essen



Moderne Küche



wohn-form.at



Schlafzimmer 1



Mit separater Terrasse



und Dachschräge bis zum First



wohn-form.at



Schlafzimmer 2 .....



..... mit separatem, vollwertigem Badezimmer



wohn-form.at



Kochinsel



Blick zur Kanisfluh



Großer Schopf



wohn-form.at



Zweites vollwertiges Badezimmer



Waschbecken mit Tageslicht



Walk-In-Dusche



wohn-form.at



Ansicht Süd-West



Ansicht Süd



wohn-form at



Lageplan



Anfahrtsplan