



wohn-form.at

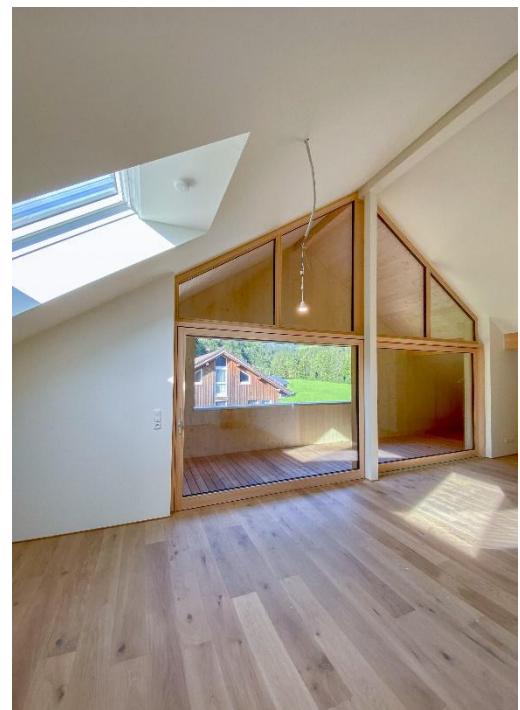


## Einmalige Dachgeschoßwohnung! Top 7

**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

**Wohnfläche** (Raumhöhe First ca. 4,5 m): ca. 119,20 m<sup>2</sup>

**Davon Wohnfläche < 1,8 m:** ca. 32,40 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** DG

**Lift:** Ja

**Baujahr:** 2023

**Zimmer:** 3

**Badezimmer mit WC:** 2

**Schopf / Wintergarten:** ca. 20,6 m<sup>2</sup>

**Terrasse beim Schlafzimmer:** ca. 7,6 m<sup>2</sup>

**AR im Schopf:** ca. 5,1 m<sup>2</sup>

**Kellerabteil:** ca. 6,4 m<sup>2</sup>

**HWB:** 29 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse: B

**Heizungsart:** Wärmepumpe mit Tiefenbohrung

**Kaufpreis Wohnung:** € 677.000,-

**Kaufpreis Garage inkl. Motorrad AP:** € 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 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