

## Muntlix: Penthousewohnung mit fantastischem Weitblick

Sehr schöne 4-Zimmer-Penthousewohnung in Muntlix gelangt zum Verkauf. Ruhig in einer Sackgasse gelegen und in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Frutz/Frödisch bietet die großzügige Wohnung mit fantastischem Blick auf die umliegenden Berge ein hochwertiges Zuhause.

Eschenrain 30 | Top 14 | 6835 Muntlix



Kaufpreis: **€ 595.000,--**

Wohnfläche: 105,49m<sup>2</sup>

Privater Verkauf | [eschenrain\(at\)gmx.at](mailto:eschenrain(at)gmx.at) | +43 664/80349165 | erreichbar ab 18:00 Uhr

## Beschreibung

Die Wohnanlage, bestehend aus zwei Gebäuden mit insgesamt 14 Wohnungen, wurde im Jahr 1999 errichtet. Die Wohnung „Top 14“ befindet sich im Dachgeschoss und hat eine Fläche von 105,49m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

- Wohnzimmer: 24,19m<sup>2</sup>
- Essen/Wintergarten: 11,03m<sup>2</sup>
- Küche: 5,49m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 15,34m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 17,01m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3: 9,70m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 6,49m<sup>2</sup>
- WC: 1,74m<sup>2</sup>
- Diele mit Garderobe: 14,50m<sup>2</sup>

Die großzügige Terrasse mit einer Fläche von 53,27m<sup>2</sup> beeindruckt mit einem herrlichen Blick auf die Berge und die umliegenden Grünflächen. Zur Wohnung gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil mit 9,43m<sup>2</sup>. Die Wohnanlage bietet zudem einen Fahrrad- und Trockenraum, sowie einen großen Gemeinschaftsspielplatz. Die Heizungsversorgung erfolgt über Pellets, während die Warmwasseraufbereitung durch eine Solaranlage unterstützt wird. Die Immobilie ist als Bau-Mischgebiet gewidmet.

- Attraktive, ruhige Lage
- Nach Westen ausgerichtete Terrasse mit fantastischem Blick
- Guter Zustand der Wohnung und der gesamten Wohnanlage
- Großzügiges Grundstück
- Drei Schlafzimmer mit großzügigen Flächen
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

## Eckdaten

Wohnfläche:	105,49m <sup>2</sup>	Etage:	1. DG
Grundstücksfläche:	3.453m <sup>2</sup>	Zimmer:	4
Kellerfläche:	9,43m <sup>2</sup>	Bäder:	1
Terrassenfläche:	53,27m <sup>2</sup>	WCs:	1
Stellplatzfläche:	12,95m <sup>2</sup>	Keller:	1
Beziehbar:	Februar 2026	Terrassen:	1
Mobiliar:	Küche, Bad	Stellplätze:	1
Heizung:	Zentralheizung	Besucherstellplätze:	10
Zustand:	gepflegt	Baujahr:	1999
Energieausweis:	bis 2033	Letzte Sanierung:	2024
HWB:	76kWh/m <sup>2</sup> a (C)	fGEE:	0,9 (B)

## Ausstattung

Bauweise:	massiv, Stahlbeton, Ziegel
Dachform:	Flachdach (saniert im Jahr 2024)
Stiegenhaus:	außenliegend (saniert im Jahr 2023)
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett
Befuerung:	Solarenergie, Pellets
Fenster:	Kunststoff, außenliegender Sonnenschutz (Raffstore), alle kippbaren Fenster mit Insektenschutzgittern
Terrasse:	elektrische Markise
TV:	Kabelanschluss
Internet:	Telekom Hausanschluss

## Preisinformation

Kaufpreis:	€ 595.000,-- (inkl. TG-Stellplatz)
Provision:	provisionsfrei, da Privatverkauf
Betriebskosten:	€ 497,-- monatlich
Grunderwerbsteuer:	3,50%
Grundbucheintragungsgebühr:	1,10%
Vertragserrichtungskosten:	ca. 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen

Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag.





Terrasse mit Blick nach Süd-Ost



Terrasse mit Blick nach West





Überdachter Sitzplatz mit Blick nach Süd-West



Steingarten, angrenzend an Terrasse





Esszimmer/Wintergarten



Wohnzimmer mit Verbindung zu Esszimmer/Wintergarten





Küche



Schlafzimmer 1





Bad mit Badewanne und Dusche



Bad mit Badewanne und Dusche





Gang



Schlafzimmer 3 (Büro)



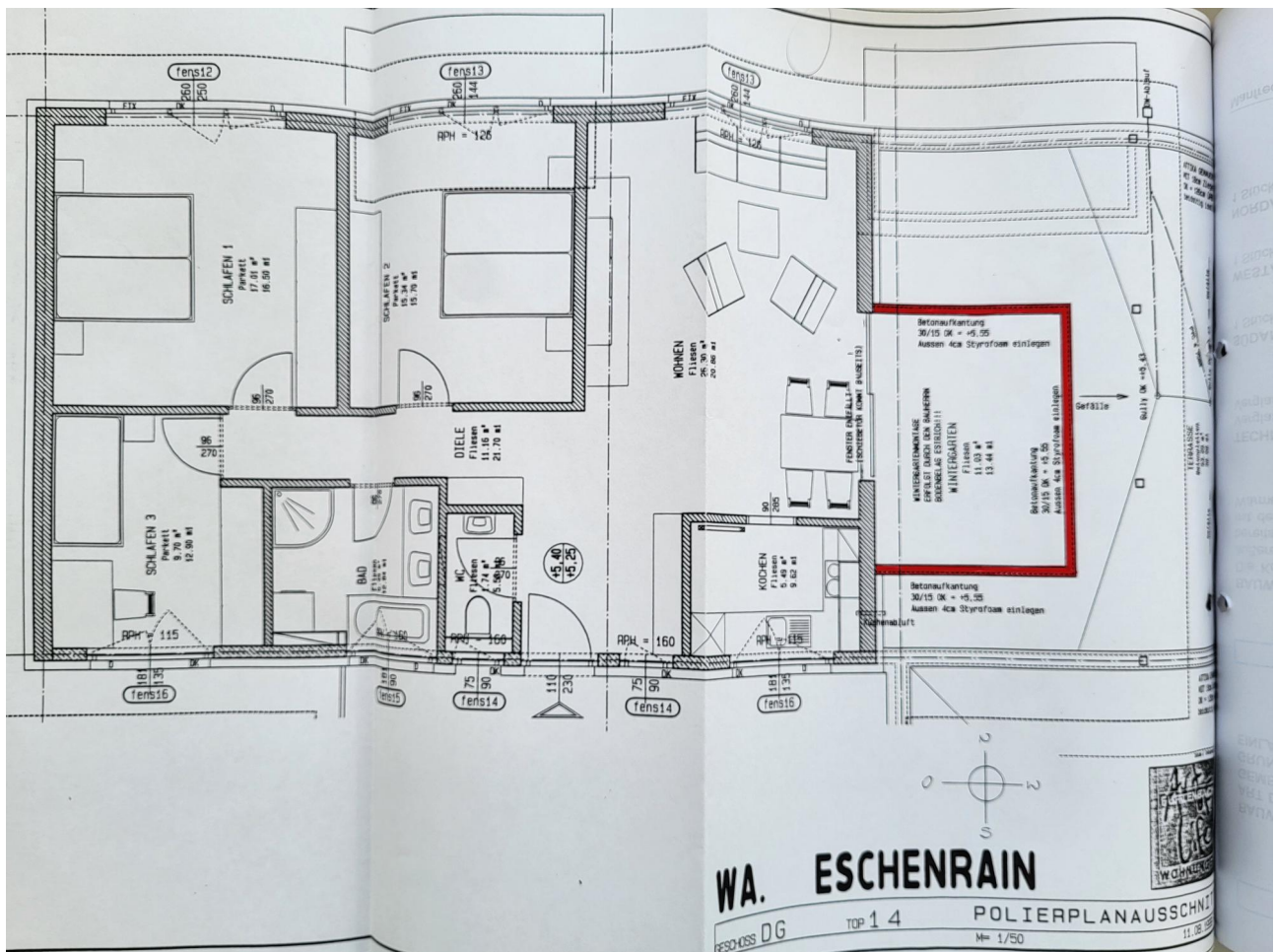


Schlafzimmer 2

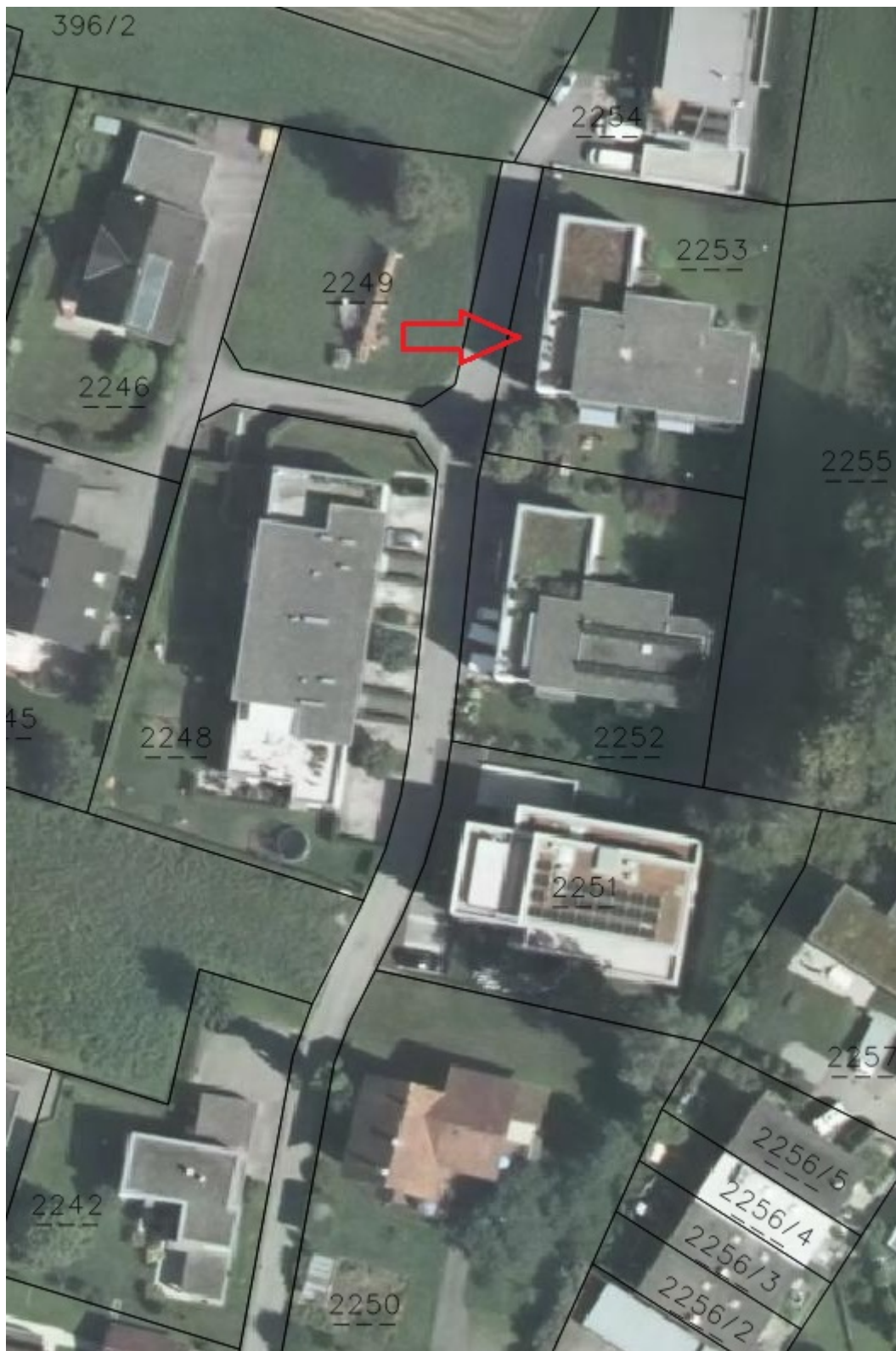


Außenansicht mit Blick nach Süd-West





## Grundrissplan



Lageplan