

# Naturliebhaber aufgepasst!

## Gemütliches Wohnhaus (EH\_0027)

### in Himmelberg



**Naturliebhaber aufgepasst! Das gemütliche Wohnhaus befindet sich in ländlicher Ruhelage auf knapp 900 müA (Seehöhe) in der Gemeinde Himmelberg. Die Wohnfläche beträgt ca. 150 m<sup>2</sup> auf 2 Geschosse. Das Haupthaus wurde ca. 1955 errichtet, 1995 wurde es um einen Zubau sowie die Garagen erweitert. Das eingezäunte Grundstück richtet sich nach Nordwesten. Die Zufahrt führt über eine Gemeindestraße. Für Erholungssuchende und Naturliebhaber die perfekte Lage. Wunderschöne Wanderwege gibt es direkt vor der Haustüre. Die Skibegiete Bad Kleinkirchheim und Turrach sind in wenigen Autominuten erreichbar.**

Erfahrung zählt ...

**Wohnfläche:****EG: ca. 77 m<sup>2</sup> Wfl.**Windfang, Vorraum, Küche, 3 Zimmer, Dusche, Gäste-WC,  
Bad mit Badewanne und WC

Vorraum, Bad, Windfang/Stiegenhaus, WC

**OG: ca. 74 m<sup>2</sup> Wfl.**

Vorraum, Küche, 4 Zimmer, Bad mit Dusche/Badewanne, WC

**UG: ca. 45 m Nfl.**

div. Kellerräume, Heiz- und Technikraum

Doppelgarage

**Grundfläche:****896 m<sup>2</sup> inkl. verbauter Fläche (Bauland-Dorfgebiet)****Kaufpreis****€ 248.000,00****Heizung:**

Ölzentralheizung

**Energiewerte:**Heizwärmebedarf: 251 kWh/m<sup>2</sup>a; Gesamtenergieeffizienzfaktor: 2,55  
(gültig bis 09.01.2034)**Baujahr:**

Haupthaus ca. 1955, Zubau und Sanierung ca. 1995

**Betriebskosten (derzeit):**

Biokläranlage

Gebäudeversicherung

€ 65,01 – monatlich

Rauchfangkehrer

optional

Wasser/Strom

nach Verbrauch

**Bezug:**

sofort möglich

**Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

1,8 % Kaufvertragserrichtung zzgl. Barauslagen

3,6 % Vermittlungshonorar



Gerne stehe ich Ihnen für Besichtigungen vor Ort  
oder Fragen zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Herzlichst Ihre Andrea Gamnig  
(Mobil: +43 (0) 664 – 124 90 05)

Erfahrung zählt ...

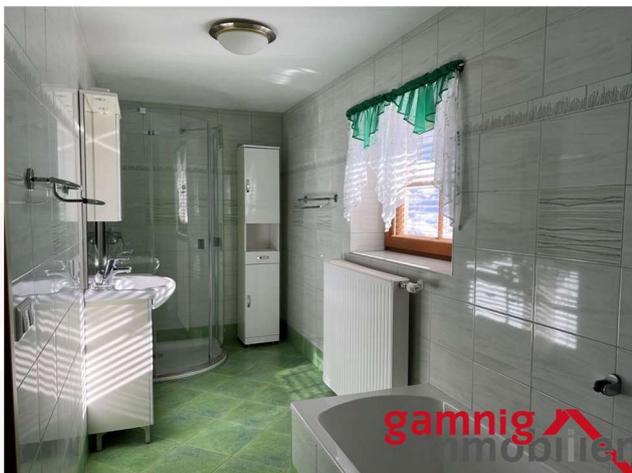


Erfahrung zählt ...

**gamnig**   
**immobilien**  
Andrea Gamnig



Erfahrung zählt ...



Erfahrung zählt ...



## WICHTIGE INFORMATION:

Wir sind exklusiv beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Bauteile, technische Anlagen, Einrichtungen und Geräte wurden nicht auf Ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Wir empfehlen einen unabhängigen Sachverständigen zur Überprüfung herbeizuführen (Umfangreicher Gewährleistungsausschluss wird vereinbart!)

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitten wir Sie, uns Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden schriftlich zu bestätigen.

(Dieses Formular bitte unterschreiben und: per Mail retoursenden)

## WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert. Hiermit erteile ich GAMNIG IMMOBILIEN den Auftrag, sofort für mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht:

Name: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_