2680 Semmering-Kurort | Wohnung | Objektnummer: 56562

Rückzugsort mit Weitblick – Historische 3-Zimmer-Wohnung am Semmering in Pistennähe

Ihr Ansprechpartner

Andreas Schmid, B.A.

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

Rückzugsort mit Weitblick – Historische 3-Zimmer-Wohnung am Semmering in Pistennähe

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Hochstraße in Semmering-Kurort – einer der renommiertesten Adressen der Region. Der traditionsreiche Luftkurort liegt direkt an zwei Skipisten, den Zauberberg sowie dem Stuhleck mit knapp 30 Pistenkilometern
Direkt vor der Haustüre beginnen Wanderwege, im Winter sind Ski- und Rodelhänge fußläufig erreichbar. Hirschenkogel, Stuhleck sowie zahlreiche Langlauf- und Tourenmöglichkeiten bieten ganzjährige Freizeitqualität.
Neben der beeindruckenden Natur punktet der Semmering mit kulturellem Angebot wie dem Kultur.Sommer, Veranstaltungen, Sportevents und einer guten Infrastruktur mit Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung in Gehdistanz.
Die Kombination aus alpiner Ruhe, guter Erreichbarkeit und historischer Bedeutung macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Erholungssuchende als auch für Investoren.

Inmitten der traditionsreichen Kulisse des Semmerings erwartet Sie diese besondere Eigentumswohnung mit rund 74 m² Wohnfläche in einem geschichtsträchtigen Gebäude aus dem Jahr 1888. Das gepflegte Haus verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet eine außergewöhnliche Rückzugsmöglichkeit auf rund 1.000 Metern Seehöhe.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (über Hochparterre und Beletage) und überzeugt durch ihre ruhige Lage ohne direkte Nachbarn sowie durch ihre helle, freundliche Atmosphäre. Ein Lift sorgt für komfortablen Zugang.

Das Raumkonzept ist durchdacht und ideal für Eigennutzer wie auch für Zweitwohnsitzsuchende:

- Großzügiges Wohnzimmer mit südlicher Ausrichtung und angenehmem Lichteinfall
- Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer mit Westausrichtung
- Separate Einbauküche

- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum sowie Kellerabteil

Große Fensterflächen eröffnen einen beeindruckenden Blick ins Grüne und sorgen für eine helle, wohnliche Stimmung zu jeder Jahreszeit. Beheizt wird mittels zentraler Gasheizung. Die Wohnung kann auf Wunsch voll möbliert übernommen werden – ideal für einen sofortigen Start als Feriendomizil.

Ergänzt wird das Angebot durch Gemeinschaftsflächen wie Garten, Terrasse, Freizeitraum, Ski- und Fahrradraum sowie eine Waschküche. Eine Parkplatzmöglichkeit kann angemietet werden.

Diese Immobilie eignet sich perfekt als stilvoller Zweitwohnsitz, als Rückzugsort für Naturliebhaber oder als wertstabile Investition in einer der bekanntesten Höhenlagen Österreichs.

Vertragserrichtung: Dr. Carina Romanek - PRIME LAW Krist Bubits & Partner Rechtsanwälte GmbH Annagasse 5/3/15, 1010 Wien (1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten)

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 74 m²
Nutzfläche:	ca. 74 m²
Kellerfläche:	ca. 1,24 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	möbliert
Heizung:	Zentralheizung
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1888
Ausrichtung:	Süden
Energieausweis:	
Gültig bis:	18.10.2029
HWB:	D 104,2 kWh/m²a
fGEE:	C 1,75

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Teppichboden
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Bergblick, Grünblick
Fenster:	Öffenbare Fenster, Kunststofffenster
Bad:	Badewanne
Küche:	Einbauküche
Extras:	Sporteinrichtungen, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung

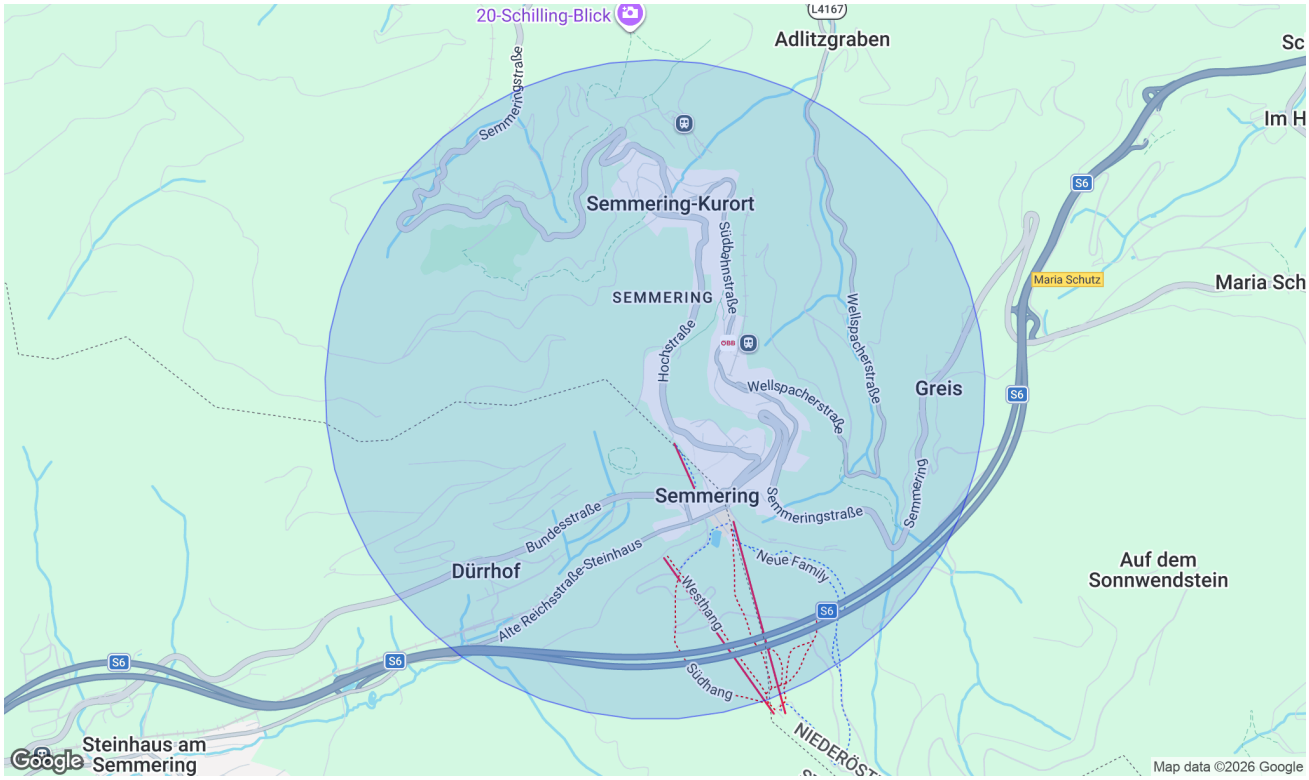
Preisinformationen

Kaufpreis:	290.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	3.918,92 €
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Dr. Carina Romanek
Provision:	10.440,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

Lage

2680 Semmering-Kurort



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	4.500 m
Apotheke	7.000 m
Klinik	9.500 m
Krankenhaus	5.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	10.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m

Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	3.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

Kammer
12,60 m²
Zimmer
12,27 m²
Vorraum
11,45 m²
Bad
Kochen
7,01 m²
WC
Abstellraum
Zimmer
24,92 m²

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at