VIEL LEBENSRAUM . 2 GARAGEN . 2 BALKONE . AM SONNENPLATEAU . KOMPLETTKÜCHE . 2 BÄDER . KAUFVERTRAG / PROVISION 0,00

Familiengerecht . Grün am Haus, das Dorf ums Eck . Unweit Golfresidenz

In trauter Zweisamkeit oder mit Familie.
Mit drei Schlaf- und/oder Kinderzimmern behauptet jedes Familienmitglied seinen Freiraum. Für das gesellige Zusammensein ist der großzügige Wohnraum zum Wohnen, Essen, Kochen der allerbeste Ort für kommunikative Nähe.

Golfplatz, Wanderwege oder einer der zwei Balkone mit Ost- und Westausrichtung erfüllen den Wunsch nach Sonne zu den besten Tageszeiten und schenken bequem Platz zum Durchatmen, Spielen oder einfach 'In-die-Sonne-blinzeln'.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?...

. . . kurz Zusammengefasst
Wohnen mit traditionellen Werten.
Diese Vier-Zimmer-Wohnung (von Osten bis Westen) verbindet modernes Wohnen mit traditionellen, rustikalen Elementen. Alle Räume auf einer Ebene, Lift bis vor die Wohnungstür - in dieser wundervollen Umgebung läßt sichs wohnen - bis ins hohe Alter!

Raumangebot und Ausrichtung
Schon beim Bau der Liegenschaft, wurde auf kluge Grundrisse Wert gelegt - für angenehmes und entspanntes Wohnen.

Es begrüßen Sie zwei Balkone, drei Schlaf- Kinder- und/oder Arbeitszimmer, der großzügige Wohnraum (ca. 37m²) zum Kochen, Essen, Wohnen für geselliges Zusammensein im trauten Heim (... aktuell wird ein Schlafzimmer als Ankleide genutzt, mit Schiebetüren zum Master-Bedroom). Zwei Badezimmer, einmal mit Badewanne und Dusche und einmal mit Dusche, jeweils mit WC. Alle Zimmer sind entweder vom geräumigen Vorrraum oder ab Wohnraum getrennt begehbar.

Mit dem Aufzug geht es bis in das Untergeschoss. Dort liegen die Tiefgarage für beide Häuser der Liegenschaft, der Keller und die Waschküche. Ein Stapel- oder Doppelparker gehört zur Wohnung. Die Kosten für die zwei Parkplätze sind im Kaufpreis bereits enthalten. So kann etwa der SUV bequem auf dem oberen Parkplatz stehen und darunter eine Limousine. Eine Wallbox für elektrisches Laden des Kfz, kann auf Wunsch übernommen werden.

Der große, trockene Kellerraum mißt mehr als 12m². Er liegt neben der Waschküche. Dort ist Platz für eigene Geräte - nebeneinander oder übereinander.

PS: Die Garage liegt einen Halbstock (8 Stufen oder eine Rampe) tiefer. Bis zu Keller und Waschküche ist barrierefreie Nutzung garantiert.

Ausstattung bis Zustand
Bodentiefe Fenster mit einem Ausgang zu den Balkonen im Wohnzimmer und in zwei der Schlafzimmer, Doppelverglasung, Außenrollläden - teils elektrisch, Fußbodenheizung in allen Räumen. Im Wohnzimmer wärmt zusätzlich ein Kamin der Firma Reca, wenn die Nächte kühl sind. Auf dem Westbalkon bietet ein Heizstrahler auch bei frischen Temperaturen die Möglichkeit draußen zu verweilen.

Die Einbauküche, teils aus Modulen, befindet sich im offenen, über Eck angelegten Wohn-Esszimmer. Das Siemens-Induktions-Kochfeld mit 80cm Breite ist neuwertig, ebenso die große Kühl-Gefrierkombination von Liebherr. Der Backofen ist von der Firma Neff, die Mikrowelle von Whirlpool. Die Küche bietet reichlich Stauraum in Hängeschränken, Unterschränken und separaten Küchen-Modulen.

In den Badezimmern sind hochwertige italienische Fliesen verlegt, passend zum toskanischen Flair sind die Wände mit Marmorino (Stukccolustro) dekoriert. Das Master-Bad wartet mit Badewanne, separater Dusche und Handtuchheizung (diese kann auch elektrisch betrieben werden), WC, Bidet und einem

Ansprechpartner:
Marieluise Engelmann
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4385
Ort:	6414 Mieming
Nähe:	
Wohnfläche:	86,65m²
Nutzfläche:	110,47m²
Balkon:	23,82m²
Aussenfläche ges.:	23,82m²
Zimmer:	4
zentral begehbar:	3
Bäder:	2
WCs:	2
KFZ:	2
Keller:	ja
Kaufpreis:	EUR 588.000
Betriebskosten:	EUR 242,50
Reparaturrücklage:	EUR 148,65
Heizkosten:	EUR 65,59
Vermittlungshonorar:	provisionsfrei für Käufer
verfügbar:	sofort
Zustand Objekt:	sehr gut
Baujahr:	2003
Zustand Haus:	gut, dem BJ entsprechend
Geschoßanzahl:	EG + 3
Stockwerk:	1. Stock
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Ost-Süd-West
HWB-Wert:	47kWh/m²a
HWB-Klasse:	B
GEE-Wert:	1,06
GEE-Klasse:	C
Lage:	Grün am Haus, das Dorf ums Eck
Lärmbelästigung:	Zone 30
Verkehrsanbindung:	Postbus

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Doppelwaschtisch auf. Dieser ist in eine Altholz-Kommode eingebaut. In der großen Spiegelfont und überhaupt, gibt es hier reichlich Stauraum.

Im zweiten Bad sind eine bodenflache Duschkabine, Handtuchheizung mit der Option sie elektrisch zu nutzen, das Waschbecken unterhalb der großen Spiegelfront und ein WC zu finden.

Die gesamte Liegenschaft wird mit einer Ölzentralheizung mit Wärme und heißem Wasser versorgt.

Erst seit Kurzem läuft ein Glasfaserkabel bis in den Keller!

Der Energieausweis
Die Auftraggeberin wurde über die Verpflichtung zur Angabe der Energiekennzahlen aufgeklärt, beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert.
Die Auftraggeberin kommt dieser Verpflichtung nach. Die Erstellung des Ausweises wurde beauftragt. Bis dahin gilt zumindest eine dem Alter und der Art der Immobilie entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Monatsvorschreibung und Rücklagen
Die monatliche Gesamtvorschreibung (für Wohnung und Garagen) aktuell - 456,74 Euro.
Darin enthalten sind neben den Hausbetriebskosten (242,50 inkl. Ust), der Rücklage für Reparaturen und Sanierungen (148,65), das monatliche aconto für Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser - 65,59 inkl. Ust).

Die Höhe der angesparten Rücklage beträgt aktuell ca. 14.000.- Aufgrund einer aktuellen Maßnahme sind davon Euro 5.000.- bereits verplant. Weitere Investitione stehen aktuell nicht zur Diskussion.

Übrigens:
3,6 Prozent an Maklerprovision und zusätzlich die Nebenkosten für die Vertragsabwicklung samt Treuhandschaft werden gespart (- für etwas Neues und Schönes :)). Die Kosten dafür werden der Verkäuferin in Rechnung gestellt.

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Mieming ist eine Gemeinde auf dem Mieminger Plateau.
Die Wohnung ist im Ortsteil Obermieming. Hausnummer 150, im hinteren von zwei Häusern.

Das Mieminger Plateau ist berühmt dafür, der Ort mit den meisten Sonnenstunden in Österreich zu sein. Im Oberland gelegen, auf ca. 850 bis knapp 1000 Metern ist Obermieming ein Ortsteil der Gemeinde Mieiming. Geschützt von der Mieminger Kette im Norden und dem südlich gelegenen Inntal, ist das Plateau meist nebelfrei und von der Sonne verwöhnt. Die Berge rundherum sind in den 2000ern, jedoch wegen der Weite des Tals nicht einengend nah.

Auf vielen Kilometern Wander- und Radwegen bietet sich eine herrliche Aussicht auf die Tiroler Berge bis hinunter nach Innsbruck.

Recherche zum Umfeld
In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich unter anderen Wohnhäusern ein Bauernhof und auch das Fünf-Sterne-Hotel-Schwarz. Die Nähe zum Championship Golfplatz Mieming und den zahlreichen Wanderwegen der Mieminger Kette sind herausragende wie beliebte Besonderheiten dieser Wohnlage.

Wer aber auf Action nicht verzichten möchte, ist in 25 Minuten 'wo der Bär tanzt'. Während der Skisaison steht ein Ski-Bus zu den populären Skiorten zur Verfügung. Loipen gibt es auch in Mieming! ... eingerichtet und gepflegt vom Tourismusverband Oberland.

Distanzen
Geschäfte des täglichen Bedarfs - 700 Meter im Ortszentrum
Seefeld - 22 km (Olympia und WM Austragungsort
Arlberg - 95 km St. Anton, St. Christoph)
Ötz - 22 km
Innsbruck Stadt - 41 km
Innbruck Flughafen - 36 km
Fernpass - 26 km (Richtug Deutschland)
Füssen - 69 km

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuch Eintragung 1,1% des Kaufpreises. Wenn diese Immobilie zur Deckung des persönlichen Wohnbedarfs (Hauptwohnsitz) erworben wird, sind Sie mit der Novelle zum Gerichtsgebührengesetz (GGG) von der Eintragungsgebühr (1.1%) befreit (bis Eur 500.000.-)

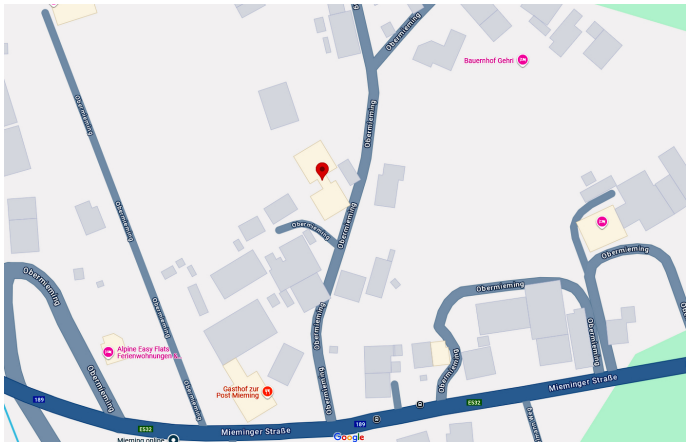
Vertragserrichter und Treuhänder: RA Mag. Michael Gruner, 1070, Kirchengasse 19.

Maklerhonorar: 0,00
Vertragsabwicklung: 0,00
Anwalts- und Notarkosten sowie das Maklerhonorar werden von der Verkäuferin übernommen. Es besteht Naheverhältnis unseres Unternehmens zur Verkäuferin.

Ganz herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohnung wünscht Ihre FELIX Immobilienmaklerin.

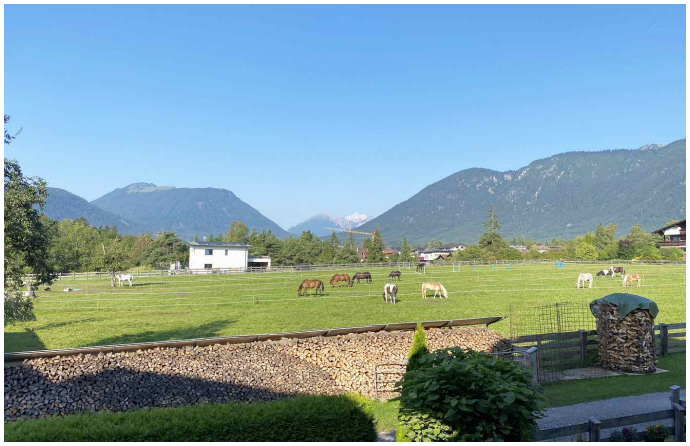
Fotos zu Immobilie 21 4385

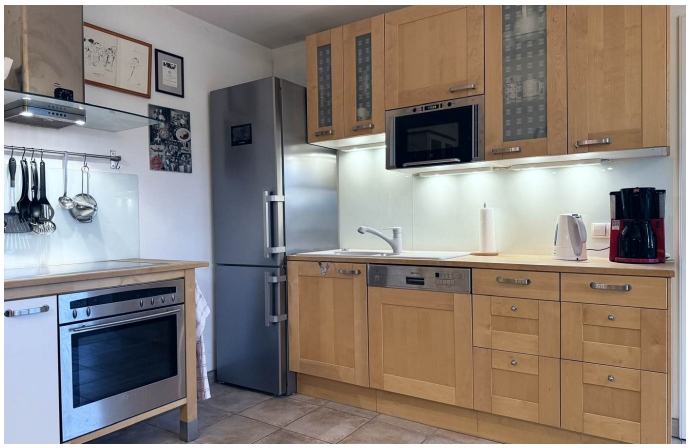
VIEL LEBENSRAUM . 2 GARAGEN . 2 BALKONE . AM SONNENPLATEAU . KOMPLETTKÜCHE . 2 BÄDER . KAUFVERTRAG / PROVISION 0,00

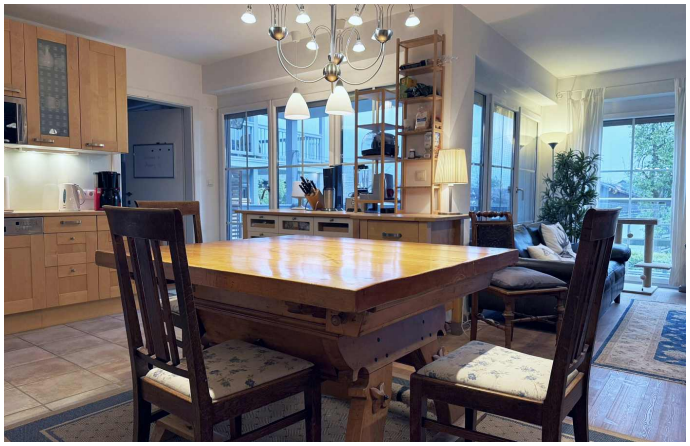


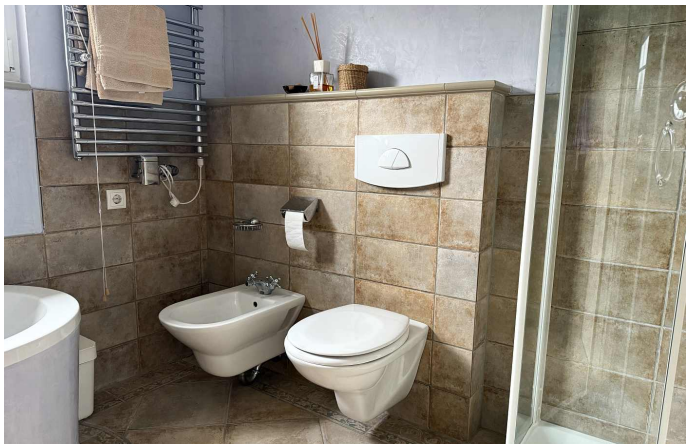
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

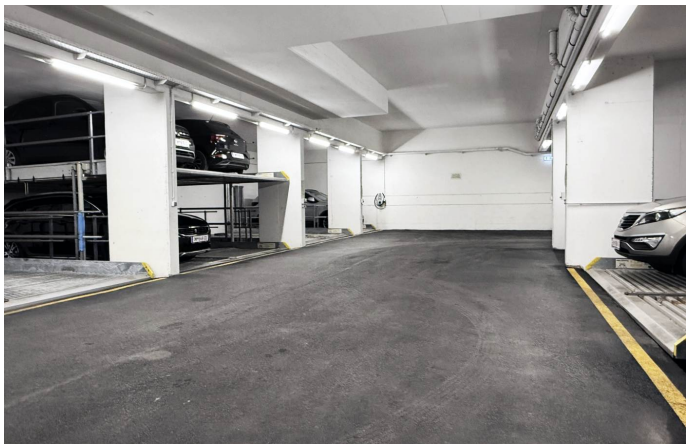
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4385

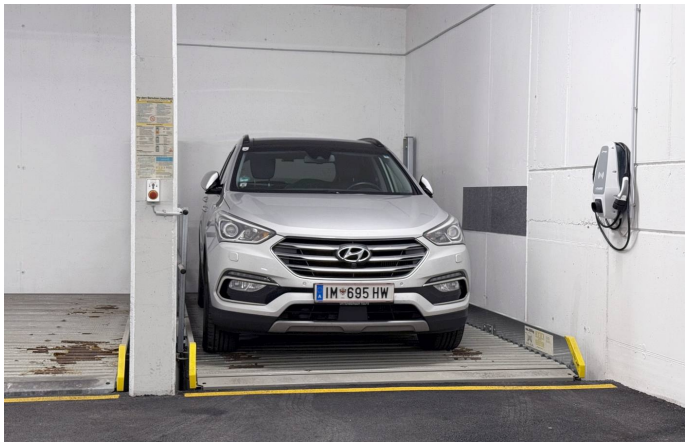


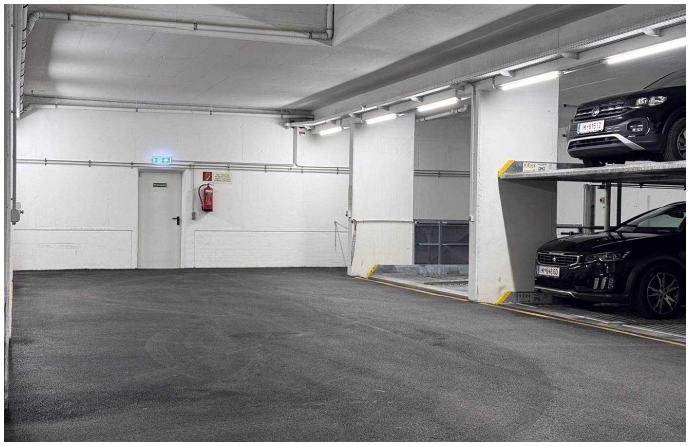




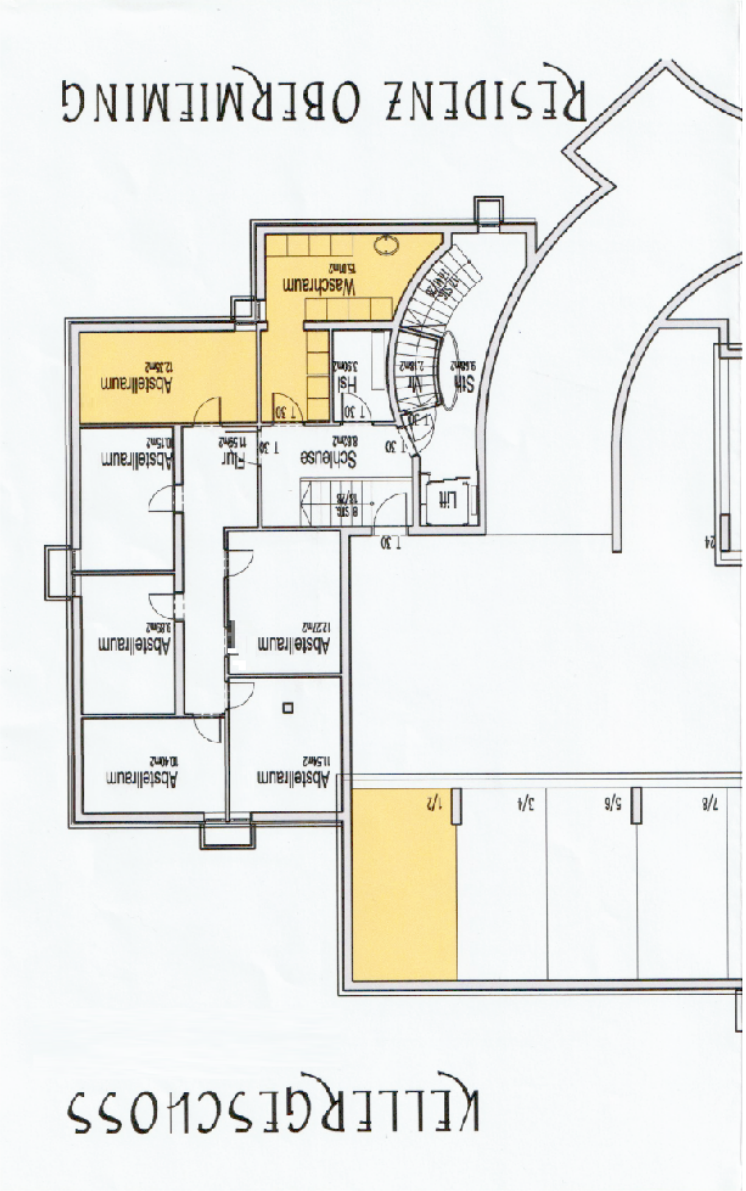





IM 695 HW



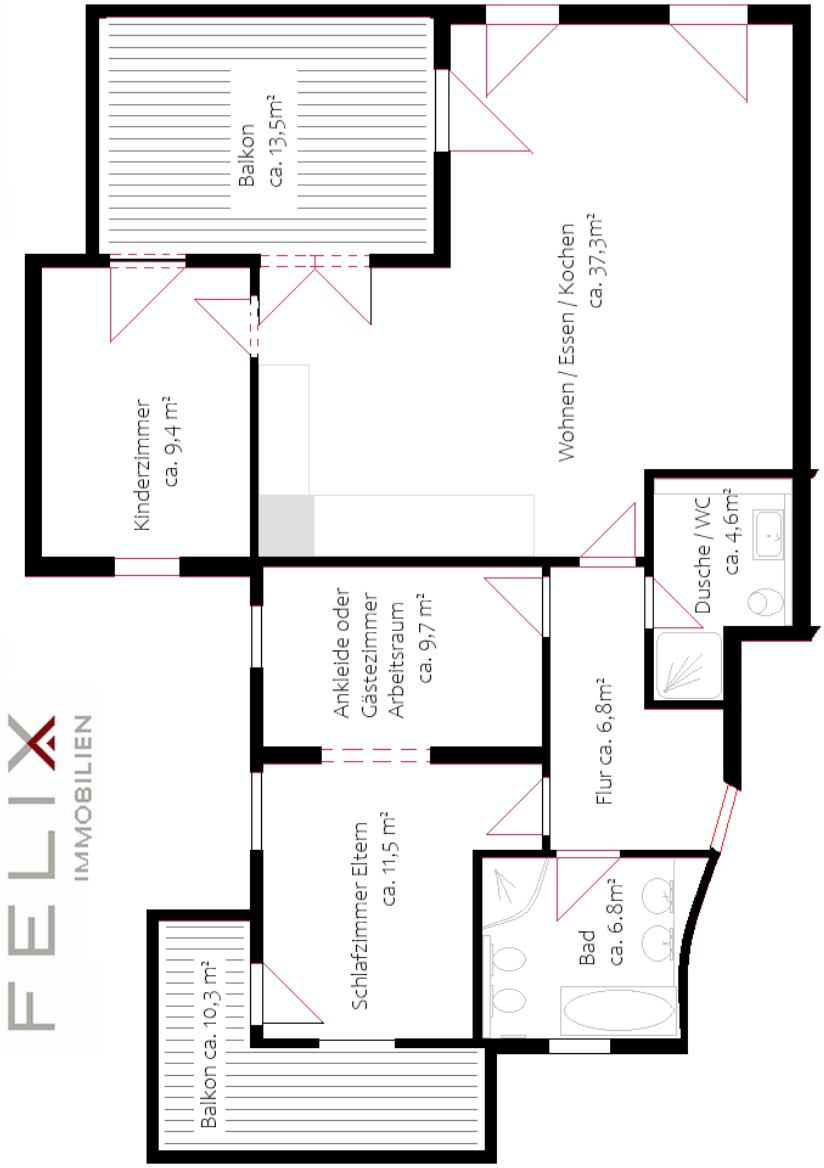
HOTEL SCHWARZ
GOLF



FELIX
IMMOBILIEN

ON 21 4385
www. felix.immobilien +43 664 857 757 1

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4385



ON 21 4385

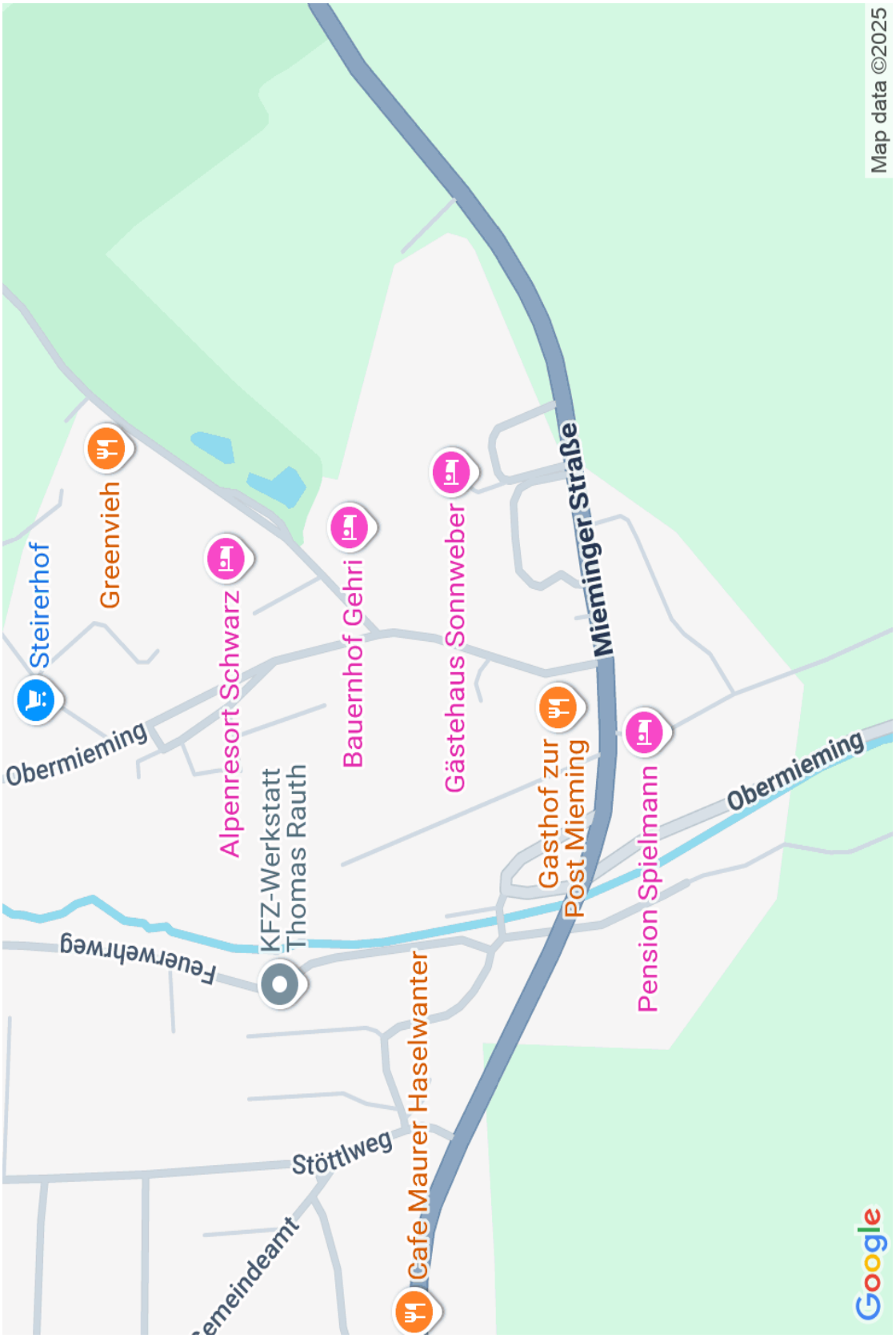
+43 664 857 757 1

www. felix.immobilien

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4385

VIEL LEBENSRAUM . 2 GARAGEN . 2 BALKONE . AM SONNENPLATEAU . KOMPLETTKÜCHE . 2 BÄDER . KAUFVERTRAG / PROVISION 0,00



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4385