



## **Terrassenwohnung mit Garten genießen! Top 2**

**6881 Mellau, Unterrain 578, EG**

### **Auf einen Blick:**

- Sehr große Terrasse
- Kleinwohnanlage – nur acht Einheiten
- Wärmepumpe / Fußbodenheizung
- Geringe Energiekosten, HWB ~29
- Garage, Kellerabteil, Personenlift
- Absolute Ruhelage
- Nur renommierte Handwerksbetriebe
- Abstellraum in der Wohnung
- Satteldach
- Ausrichtung nach Süden
- Nur als Hauptwohnsitz nutzbar





**heimwärts**  
Immobilien

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 82 m <sup>2</sup>
<b>Stockwerk:</b>	EG
<b>Lift:</b>	Ja
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Badezimmer / WC:</b>	1
<b>Terrasse:</b>	ca. 29,8 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	ca. 52,8 m <sup>2</sup>
<b>Kellerabteil:</b>	ca. 9,1 m <sup>2</sup>
<b>HWB:</b>	29 kWh/m <sup>2</sup> a; Klasse: B
<b>Heizungsart:</b>	Wärmepumpe mit Tiefenbohrung
<b>Kaufpreis Wohnung (ohne Küche):</b>	€ 573.000,-
<b>Kaufpreis Garage inkl. Motorrad AP:</b>	€ 28.000,-

**heimwärts**  
**Immobilien GmbH**



**Lukas Feurstein**

Akad. Immobilienmanager

T +43 664 / 88 79 13 44

LF@heimwaerts.at

6867 Schwarzenberg, Heuberg 222

**Nebenkostenübersicht:**

3,5% Grunderwerbsteuer

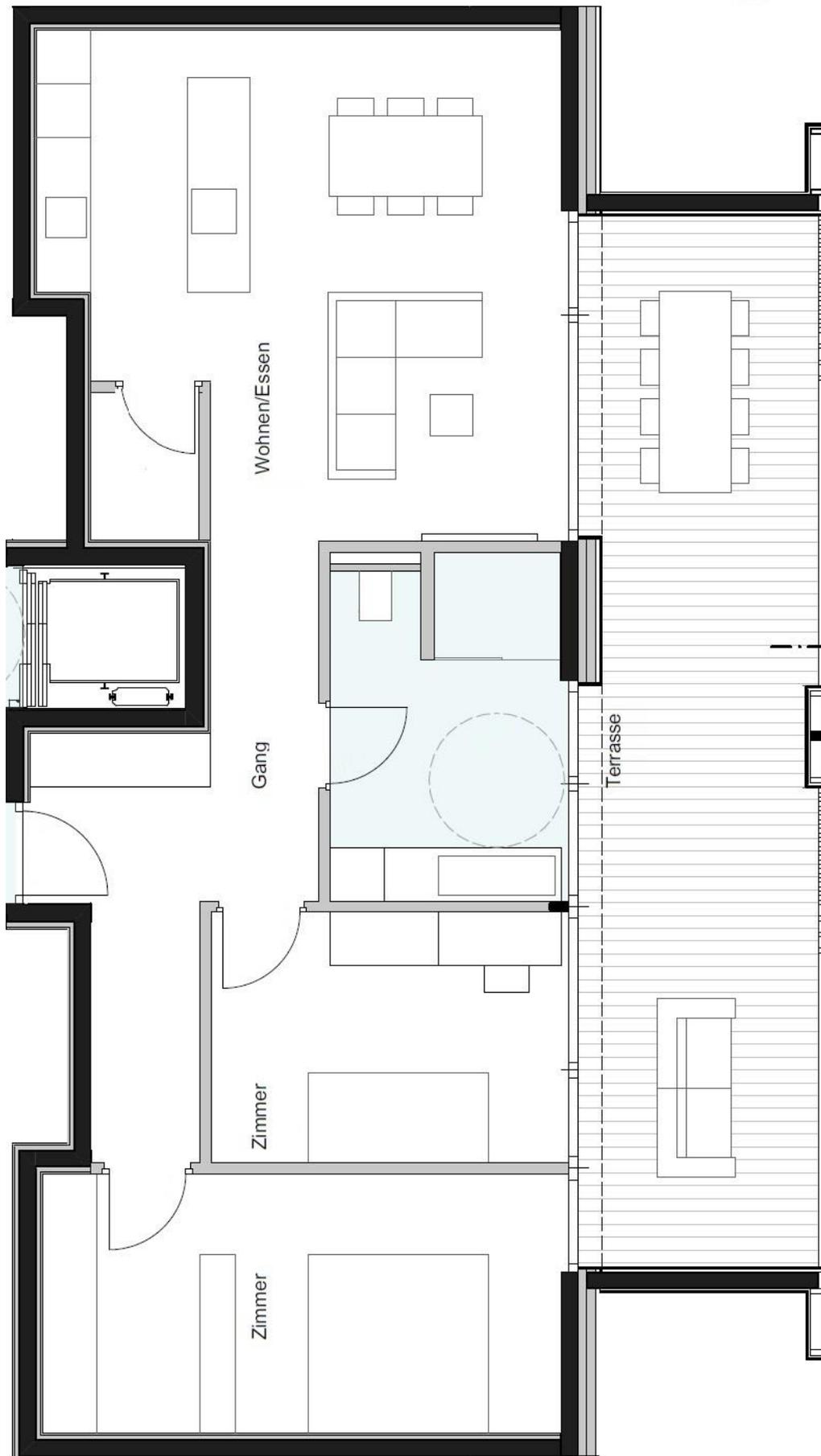
1,1 % Grundbucheintragung

3 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.

1 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % MwSt.

Barauslagen

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposee ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.



Grundriss Top 2, EG



Kochen / Essen



Essen / Wohnen



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2 / Büro



**heimwärts**  
Immobilien



Sehr große Terrasse



Blick zur Kanisfluh



Helles Badezimmer



WC und geräumige Walk-In-Dusche



**heimwärts**  
Immobilien



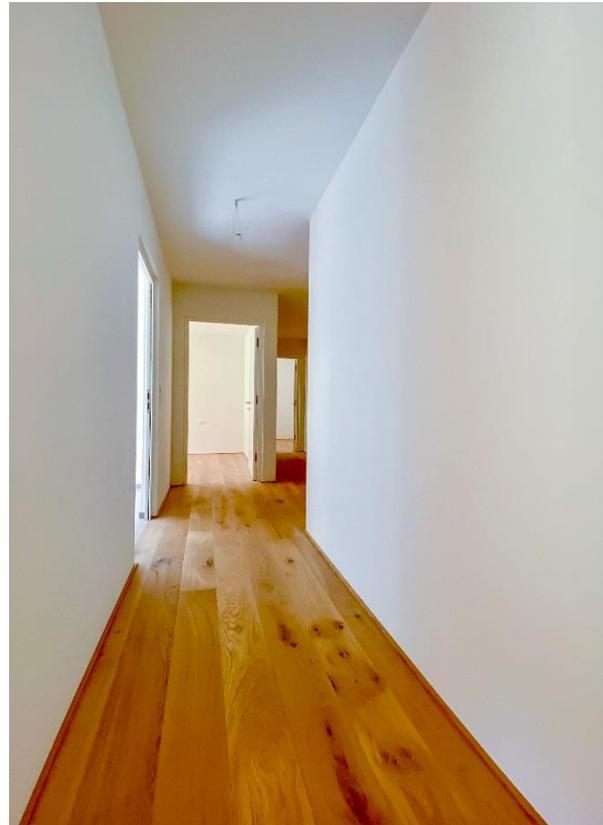
Ansicht Süd-West



Ansicht Süd



Kellerabteile



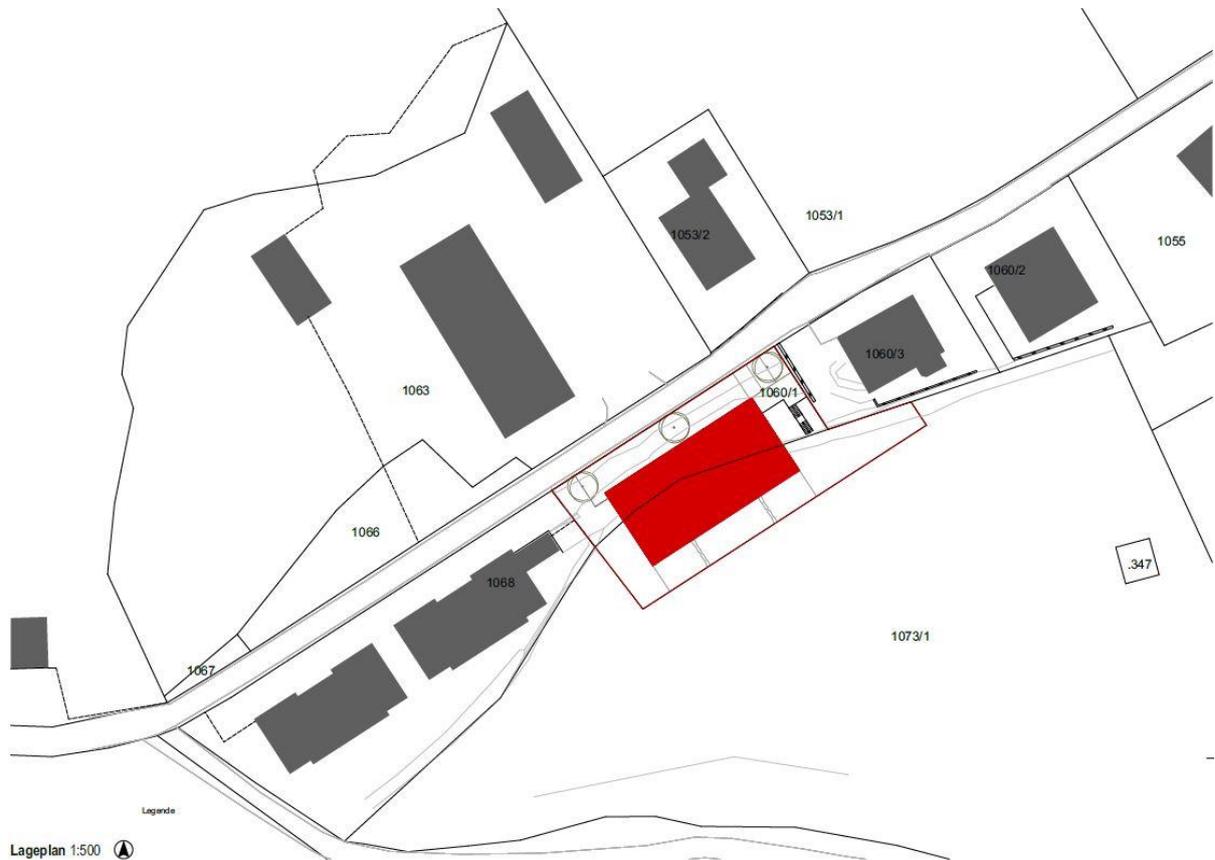
Flur



Fahrradabstellraum



**heimwärts**  
Immobilien



Lageplan



Anfahrtsplan

# heimwärts

sucht und findet



[www.heimwaerts-immobilien.at](http://www.heimwaerts-immobilien.at)