





## **Ferienwohnung mit Zweitwohnsitzeignung für den Winter & Sommertourismus nahe Präbichl 2 Zimmer Erstbezug Provisionsfrei TOP 14**

<sup>100</sup>/<sub>10</sub> 3723/2047


Objektnr.

 ca. 1900

Baujahr

 53 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 2

Zimmer

## Die Immobilie

Die Eigentumswohnung ist für eine Nutzung als Zeitwohnsitz oder auch als Ferienwohnung für den Winter & Sommertourismus perfekt geeignet, da sich das Projekt in der Nähe des Skigebiets Präbichl befindet, das außer Skifahren verschiedene sportliche Aktivitäten (wie z. B. Wandern, Paragliding, Tauchen usw.) ganzjährig bietet.

Am Fuß des Präbichl in den Eisenerzer Alpen ist die idyllische steirische Marktgemeinde Vordernberg gelegen.

Hier handelt es sich um 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 53m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Ein Geschoss darüber steht die zweite 2-Zimmerwohnung zum Verkauf mit einer Wohnfläche von 52,45 m<sup>2</sup>

bDie Raumaufteilung:/b- Wohnzimmer

- Schlafzimmer
- große Küche
- Bad mit WC
- Vorraum

bObjektbeschreibung & Ausstattung:/b- Ziegelmassiv Bauweise

- Erstbezug
- Schlüsselfertig
- Parkett
- Fliesen
- Heizung: Pellets Zentralheizung
- Ausreichend Kfz-Abstellplätze vorhanden

Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie gerne auf Anfrage.

bInfrastruktur und Umgebung:/b- Präbichl, Eisenerzer Alpen & Der Wilde Berg Mautern in der Nähe  
Entfernungen:

- 15 km bis nach Leoben- ca. 15 Minuten Autofahrt
- 67 km bis nach Graz - ca. 45 Minuten Autofahrt
- 170 km bis nach Wien - ca. 1,5 Stunden Autofahrt
- 200 km bis nach Salzburg - ca. 1,5 Stunden Autofahrt
- 350 km bis nach München - ca. 3,5 Stunden Autofahrt

Kaufpreis: b 136.000,-/bPKW-Stellplatz Kaufpreis: 5.800,-

Betriebskosten: ca. 182,- inkl. Heizung, Warmwasser, Internet, RR, Lift und Steuer

Kaufnebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- 1,5% Vertragserrichtungskosten 20 % MwSt.

Catch Your Home

**Ferienwohnung mit Zweitwohnsitzzeichnung für den Winter & Sommertourismus nahe Präbichl 2 Zimmer Erstbezug Provisionsfrei TOP 14**

---

Wir kümmern uns um die Finanzierung Ihres Apartments in den Alpen. Fragen Sie noch heute bei uns an und Sie bekommen Ihr unverbindliches individuelles Finanzierungsangebot.

Für nähere Auskünfte stehen wir Ihnen unter 43 1 720 129 211 oder unter 43 664 524 95 15 gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH

Because home is not a place, its a feeling./iwww.cyh.at

Münichreiterstraße 29/6, A-1130 Wien

Telefon: 43 1 720 129 211

Fax: 43 1 720 129 211 DW 89

-----

ONLY TWO 2-ROOM APARTMENTS LEFT !!! The condominium is perfectly suited for use as a temporary home or as a holiday home for winter and summer tourism, as the project is located near the Präbichl ski area, which, in addition to skiing, offers various sporting activities (such as hiking, paragliding, diving, etc .) offers all year round.

The idyllic Styrian market town of Vordernberg is located at the foot of the Präbichl in the Eisenerz Alps.

This is a 2-room condominium with approx. 53m<sup>2</sup> of living space.

There is another Flat with 2 rooms available, one stage above with 52,45m<sup>2</sup>

The room layout:/b- Living room

- Bedroom
- big kitchen
- bathroom with toilet
- anteroom

Property description & equipment:/b- Solid brick construction

- first time occupancy
- Turnkey
- parquet
- tiles
- Heating: pellets central heating
- Sufficient car parking spaces available

A detailed description of the construction and equipment is available on request.

Infrastructure and environment:/b- Präbichl, Eisenerz Alps & The Wild Mountain Mautern nearby

Distances:

- 15 km till Leoben- ca. 15 min. of drive
- 67 km till Graz - ca. 45 min. of drive
- 170 km till Vienna - ca. 1,5h of drive

Catch Your Home

**Ferienwohnung mit Zweitwohnsitzzeichnung für den Winter & Sommertourismus nahe Präbichl 2 Zimmer Erstbezug Provisionsfrei TOP 14**

---

- 200 km till Salzburg – ca. 1,5 h of drive
- 350 km till Munich – ca. 3,5h of drive

Purchase price: b 136.000.-/bParking space purchase price: 5,800.00

Operating costs: approx. 182,- incl. VAT

Additional purchase costs:

3.5% real estate transfer tax

1.1% land registration fee

1.5% contract establishment costs 20% VAT

bFinancing?/bWe take care of financing your apartment in the Alps. Ask us today and you will receive your non-binding individual financing offer.

We are at your disposal for more information on 43 1 720 129 211.

CatchYourHome Immobilien GmbH

iBecause home is not a place, its a feeling./iwww.cyh.at

Münichreiterstraße 29/6, A-1130 Wien

Telefon: 43 1 720 129 211

Fax: 43 1 720 129 211 DW 89table

tr

td colspan="4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td

/tr

tr

tdHeizwärmebedarf:/td

td132.0 kWh/(m²a)/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Heizwärmebedarf:/td

tdD/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td

td1.8/td

td/td

td/td

/tr

tr  
tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td  
tdC/td  
td/td  
td/td  
/tr  
/table

## Flächen

Wohnfläche	<b>52,8 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>2</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etage	<b>2</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>ca. 1900</b>
Zustand	<b>Erstbezug</b>
Alter	<b>Altbau</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Vereinbarung</b>
als Ferienimmobilie nutzbar	<b>ja</b>

## Ausstattung

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
-------------	-----------------------

✓ Personenaufzug

## Preise

Kaufpreis	<b>136.000 €</b>
-----------	------------------

## Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
HWB-Wert	<b>132,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
HWB-Klasse	<b>D</b>
fGEE-Wert	<b>1,80</b>
fGEE-Klasse	<b>C</b>



## Impressionen



CATCH YOUR HOME  
IMMOBILIEN GMBH

project  
Architecture



Catch Your Home

**Ferienwohnung mit Zweitwohnsitzzeichnung für den Winter & Sommertourismus nahe Präbichl 2 Zimmer Erstbezug Provisionsfrei TOP 14**





Catch Your Home

**Ferienwohnung mit Zweitwohnsitzzeignung für den Winter & Sommertourismus nahe Präbichl 2 Zimmer Erstbezug Provisionsfrei TOP 14**



Catch Your Home

**Ferienwohnung mit Zweitwohnsitzzeichnung für den Winter & Sommertourismus nahe Präbichl 2 Zimmer Erstbezug Provisionsfrei TOP 14**

---



Catch Your Home

**Ferienwohnung mit Zweitwohnsitzzeichnung für den Winter & Sommertourismus nahe Präbichl 2 Zimmer Erstbezug  
Provisionsfrei TOP 14**

---

## Kontakt

Angelo Dzakula



Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

E-Mail **office@cyh.at**  
Telefon **+43 1 720 12 92 11**  
Mobil **+43 664 524 95 15**  
Weitere Informationen **www.cyh.at**