



#0004004708

## Wundervolle Gelegenheit -Arbeiten und Wohnen in der Natur

4891 Pöndorf



Mietpreis: 2.090,00 €

Wohnfläche: 125,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Hans-Peter Kühleitner

Immobilienmakler

Real-Treuhand Immobilien

kuehleitner@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 9962





## BESCHREIBUNG

Die einmalige Gelegenheit, Zu Wohnen , Zu arbeiten oder , oder . Hier können Sie gestalten ! Das Mietobjekt befindet sich in einem Haus mit gesamt 2 Parteien in einer romantischen Siedlungslage unweit von Pöndorf. Toller Ausblick in das umliegende Voralpenland lässt Freude aufkommen.

Ein toller ca. 1000m<sup>2</sup> großer Garten zur Nutzung steht bereit und bietet Ruhe und Erholung. Das 2009 in Ziegelmassivbauweise errichtete Haus ist umgeben von einem idyllischen Landschaft und einem großen Garten . Das macht es zu einem ruhigen, erholsamen Domizil. Im Erdgeschoss befindet sich ein Kochbereich und WC . Eine großer Garten mit ca. 1000 m<sup>2</sup>, der gemeinsam mit einem 2. Mieter im Objekt genutzt werden kann, macht die Wohn- und z.b. Arbeitsbereich zu etwas einzigartigem .

Das Obergeschoß mit 3 Schlafzimmer/Arbeitszimmer, 2 Bädern, WC und einem sehr großen 64 m<sup>2</sup> Raum, der als Wohnraum, Praxis, Therapie oder auch Home Office genutzt werden kann vervollständigen die Wohn/Nutzfläche. Dieser Raum kann auch getrennt von außen begangen werden.

Eine Garage, zahlreiche Kellerräume erlauben viele Lager- und Abstell-Möglichkeiten.

### Detailbeschreibung:

#### Im Erdgeschoß befindet sich:

ein Vorraum mit WC, der Zugang zur

Garage (Garagenplätze sind möglich) Stiegenaufgang und Abgang in den Keller.

Weiters eine kleine Teeküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, 2 Herdplatten und Sitzgelegenheit.

#### Im Obergeschoß gibt es :

auf der einen Seite einen Vorraum mit

3 Schlafzimmern, eines davon mit eigenem Bad, die anderen beiden haben ein gemeinsames Bad.

Auf der anderen Seite befindet sich

ein großer Aufenthaltsraum mit Billardtisch, Fernseher und Ecksofa. Hier gibt



es auch noch eine Außentreppe.

Gartenbenützung ist natürlich auch möglich.

Keller steht zur Mitbenützung bereit.

Waschmaschine und Trockner, eine Sauna mit Dusche und ausreichend

Abstellfläche. Das Haus ist komplett unterkellert. Es gibt noch einen Mieter in der kleinen Erdgeschoßwohnung, der die allgemeinen Bereiche mitbenützt. Die gelb umrandeten Teile auf den Plänen stehen ausschließlich den neuen Mietern zur Verfügung. Glasfaser Internet ist eingeleitet, momentan aber noch nicht angemeldet, das kann jederzeit gemacht werden.

Beheizt wird über Fußbodenheizung mit Pellets und Solar.

Hervorzuheben ist bei diesem Wohn/Arbeitsobjekt die schöne Siedlungslage mit Ruhe und Erholung, Möglichkeit der Freizeitaktivitäten in der umliegenden Landschaft, und dennoch schnelle Erreichbarkeit der Orte Straßwalchen, Frankenmarkt, wie auch der Stadt Salzburg und deren Geschäfte.

In ca. 1 km ist die Bundesstraße 1, in 2 km eine Bahnstation an der Westbahn erreichbar. Das Seengebiet in ca. 20 min. und Infrastruktur, wie Geschäfte usw. in Pöndorf wie auch Frankenmarkt sind gut erreichbar.




## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Loft-Studio-Atelier, Maisonette / Geschosswohnung, Studio / Atelier
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2009
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Pellets
Stellplätze	2 x Freiplatz, Garage

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	23.02.2009
Gültig bis	22.02.2019
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	66,80
HWB Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Etagen	2



**Maklerservice & Bewertung**

Bäder	2	<b>FLÄCHEN</b>	
Toiletten	2	Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Kellerfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
		Gartenfläche	ca. 500 m <sup>2</sup>

Vollholzparkett, Möbliert nach Vereinbarung,

**MERKMALE**

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Gebiet	Wohngebiet
Zustand	Gut	Erschließung	Vollerschlossen
Anschlüsse	Glasfaserinternetanschluss, Internetanschluss, SAT- Anschluss	Fußboden	Stein, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
Sonstiges	Gartennutzung		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	1.650,00 € inkl. 10% USt.
Summe Miete	1.650,00 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	440,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	2.090,00 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	6.000,00 €

Betriebskosten pauschal 400 EUR + UST



## LAGE UND UMGEBUNG

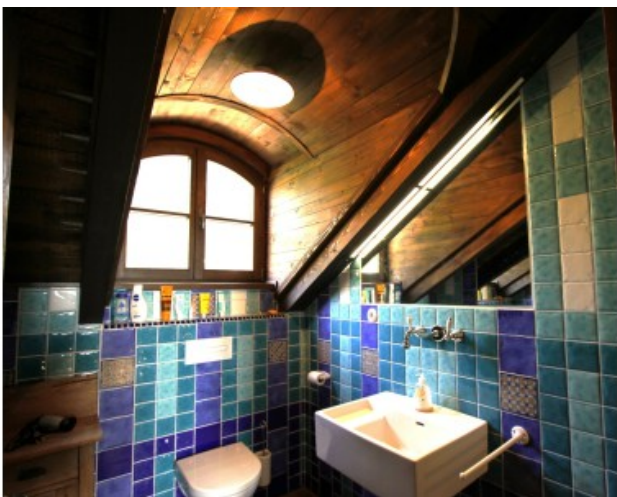
Pöndorf , romantische Siedlungslage, kein Verkehrslärm, ca. 20 Minuten ins Seengebiet,  
Bundesstraße B1 in ca. 1km.

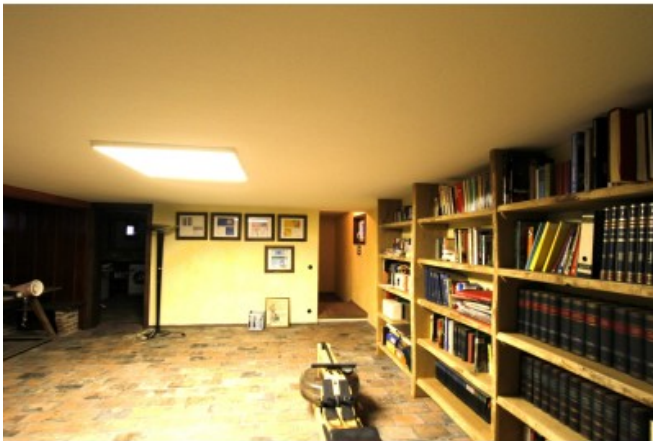


GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

[Energieausweis klein](#)

