



#0004004708

Wundervolle Gelegenheit -Arbeiten und Wohnen in der Natur

4891 Pöndorf



Rent: 2.090,00 €

Living Area: 125,00 m²

Rooms: 5

YOUR CUSTODIAN



Hans-Peter Kühleitner

Immobilienmakler

Real-Treuhand Immobilien

kuehleitner@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 9962





DESCRIPTION

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. 1000m² 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 m², 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 m² 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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Loft, Maisonette, Studio
Usage Type	Living
Sales Type	Rent
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2009
Construction status	Finished
Heating	Underfloor Heating: Pellets
Car Spaces	2 x Open, Garage

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	23.02.2009
Valid until	22.02.2019
HWB-Value (KWh/m ² /a)	66,80
HWB Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2



Maklerservice & Bewertung

Bedrooms 3

Terraces 1

AREAS

Living Area ca. 125 sqm

Cellar Area ca. 50 sqm

Garden Area ca. 500 sqm

Vollholzparkett, Möbliert nach Vereinbarung,

FEATURES

View Mountain View Area Dwelling Area

Condition Good condition Exploitation Full developed

Connections Fibre Optic Internet, Internet Connection, SAT Floor Stone, Parquet

Construction Massive Construction Furnished Partially furnished

Sanitation Show, Bathroom Window Kitchen Kitchenette

Other Garden Usage



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Net Rent	1.650,00 € incl. 10% VAT
Net Rent Sum	1.650,00 € incl. VAT

RUNNING COSTS

Running costs	440,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

TOTAL

Total Rent	2.090,00 € incl. VAT
Commission Rent	Without commission
Deposit	6.000,00 €

Betriebskosten pauschal 400 EUR + UST



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

[Energieausweis klein](#)

