



# Einzigartige Altbauwohnung mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

KKG- Immobilien  
Consulting

---

Exposé

---

Katja Kronig-  
Gruber



0664 2533399



office@kkg-immobilien.at



---

## Eckdaten:

---

- Adresse:

Auf Anfrage

Größe:

70,63 Quadratmeter Wohnfläche + 15  
Quadratmeter Balkon

Zubehör:

- Vorgarten 30 Quadratmeter
- 2x Kellerabteil

Nutzungsarten:

- Wohnung
- Büro
- Vermietung Airbnb

- Aufteilung:

- Vorraum
- 1x WC
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch  
und Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer/Büro 1
- Wohnzimmer/ Besprechungsraum
- Schlafzimmer 2/ Büro 2

- Kosten:

- BK und HK: 310.-/ Monat
- KP auf Anfrage

- Sonstiges:

- Grunderwerbssteuer 3,5%
- Eintragungsgebühr 1,1%
- Vertragserrichtungskosten ca. 2% zzgl.  
UST
- Maklerprovision 3% zzgl. UST

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein wirtschaftliches und familiären Naheverhältnis handelt.

---

## **Beschreibung:**

---

Die gesamte Villa Stix, in der sich die Wohnung befindet wurde vor ca. 2 Jahren generalsaniert.

Die Wohnung ist ausgestattet mit einem hochwertigen Dielenboden aus Eiche, sowie einer Fußbodenheizung (Fernwärme, getrennte Raumsteuerung mittels App).

Das Warmwasser wird mittels Boiler aufbereitet. Der Boiler befindet sich in einem der 2 Kellerabteile im UG.

Der Altbaucharme bringt eine spezielle Atmosphäre in die Räumlichkeiten und unterstreicht das

Gefühl des offenen Wohnens. Auch die Gestaltungsmöglichkeiten der Nutzung sind vielfältig.

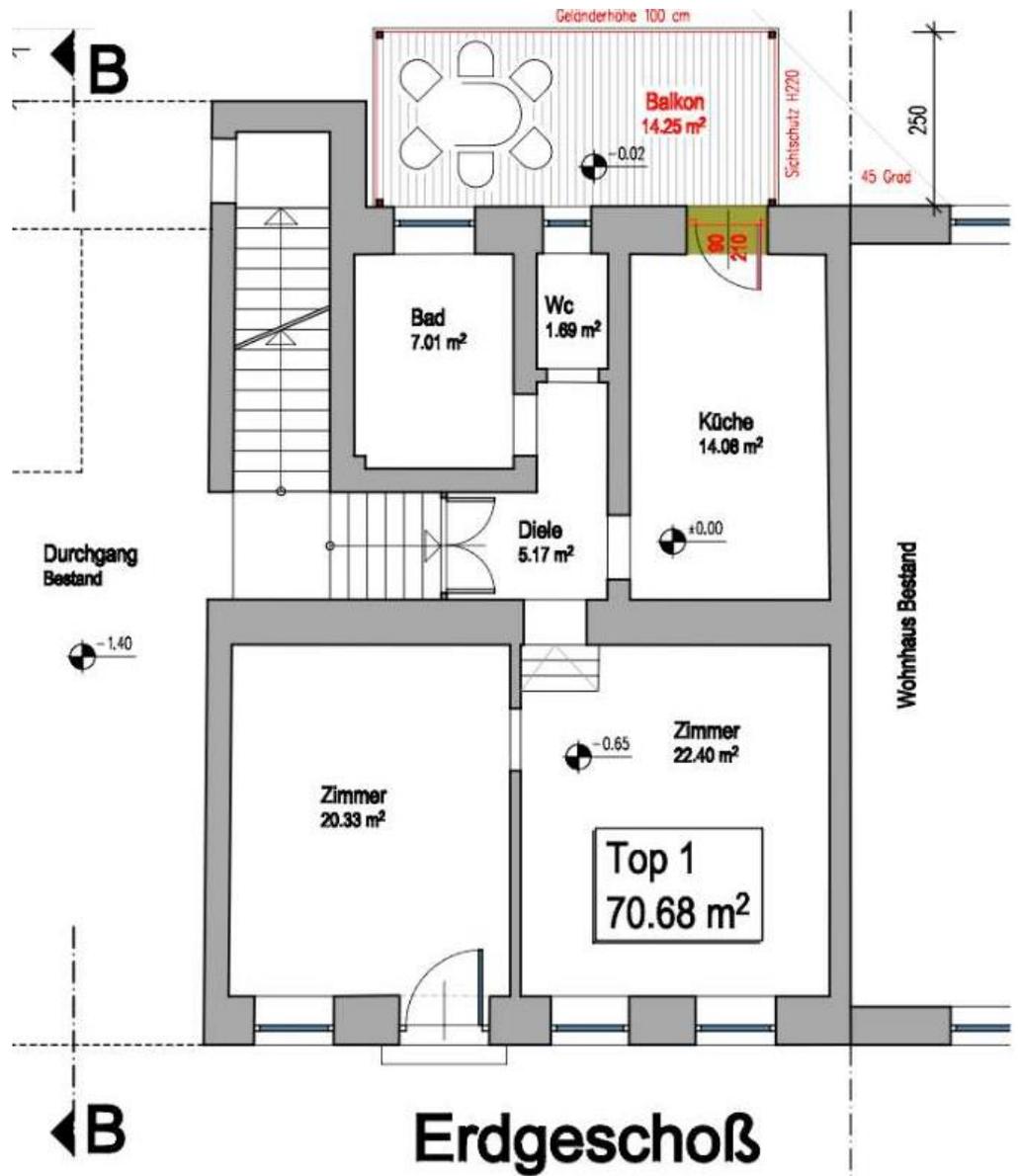
Ob Wohnung-, Büro-, oder Air B&B Vermietung sind geregelt und erlaubt.

Der großzügig, süd- westlich angelegte Balkon in den entzückenden Innenhof rundet das Angebot nochmals auf.

Ob zu Fuß in die Stadt oder mit dem Auto/ Bus zum See. Sie erreichen alles in nur wenigen Minuten.

Es wartet eine kleine, nette Wohnungseigentumsgemeinschaft auf Sie.

# Wohnungsplan:



---

## Bilder

---



