

**| BLOCKHAUS MIT NATURPOOL UND TRAUMHAFTEN  
GEBIRGSBLICK | SONNIGE LAGE AM FUSS DES  
SCHAFBERGS |**



**Objektnummer: 1148204**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5340 Sankt Gilgen
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,55
<b>Gesamtmiete</b>	3.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.022,73 €
<b>Kaltmiete</b>	3.172,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	317,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 660 45 434 59  
H +43 660 45 434 59  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

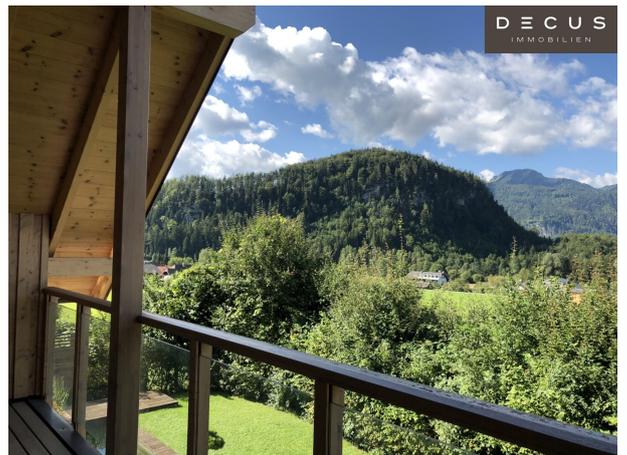
DECUS  
IMMOBILIEN



termin zur



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

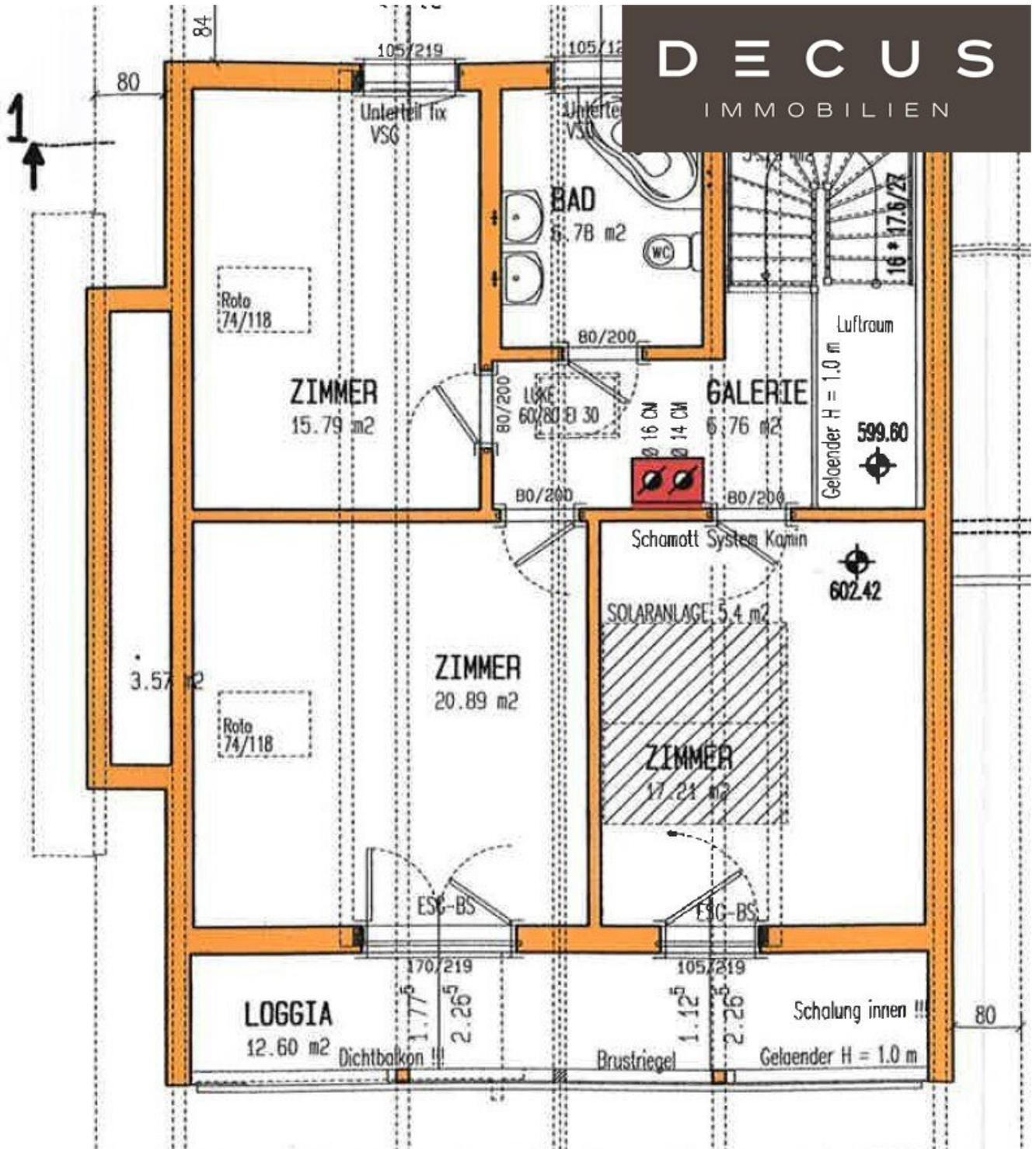






# DECUS

IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Traumhaftes Blockhaus zur Miete in St. Gilgen

Genießen Sie die perfekte Kombination aus Natur, Komfort und Nachhaltigkeit in diesem wunderschönen Blockhaus in sonniger Ruhelage. Mit einem beeindruckenden Blick auf die umliegenden Berge, einem chlorfreien Naturpool und der Nähe zum Wolfgangsee bietet diese Immobilie ein einzigartiges Wohngefühl.

### Highlights der Immobilie:

- Sonnige Ruhelage mit traumhaftem Fernblick auf das Gebirge
- Traditionelles Blockhaus mit natürlicher Wohnatmosphäre
- 4 geräumige Schlafzimmer – ideal für Familien oder Gäste
- 2 moderne Bäder für maximalen Komfort
- Voll unterkellert – viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten
- Pelletsheizung – nachhaltige und kosteneffiziente Wärmeversorgung
- Sauna – Erholung und Wellness in den eigenen vier Wänden
- Naturpool ohne Chlor – umweltfreundlich und hautschonend
- Großes Carport – geschützter Stellplatz für mehrere Fahrzeuge
- Nur wenige Minuten mit dem Fahrrad zum Wolfgangsee (Fürberg) – perfekte Lage für Wassersportler und Naturliebhaber

Diese Immobilie bietet eine einzigartige Gelegenheit, nachhaltiges und naturnahes Wohnen in einer der schönsten Regionen Österreichs zu erleben. Ideal für all jene, die Ruhe, Privatsphäre und einen hohen Wohnkomfort zu schätzen wissen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <6.500m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <7.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap