

**\*\*\* Auszeit gefällig!? Große hochwertige  
Zweitwohnsitzwohnung mit Loggia am wunderschönen  
Rannasee (DE)\*\*\***



Auszeit am See

**Objektnummer: 3828\_455**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4144 Oberkappel
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	122,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,10
<b>Gesamtmiete</b>	1.030,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	960,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Laura Firmberger

RE/MAX Joy  
Hauptstraße 69  
4040 Linz

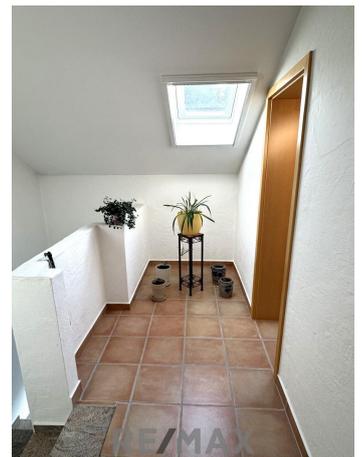
H +43 664 39 81 444

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





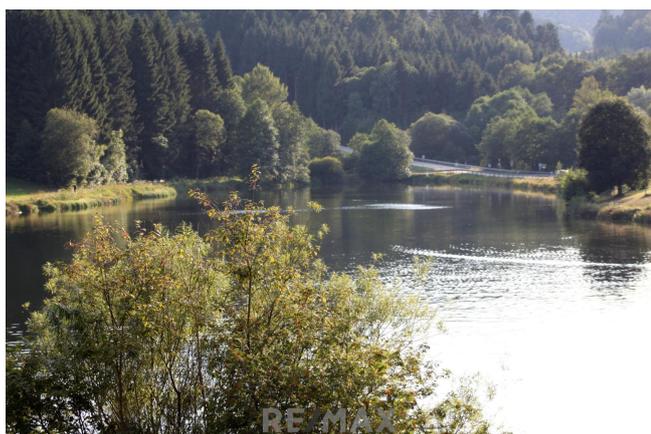














## Objektbeschreibung

AUSZEIT - RUHE - RUNTERKOMMEN! Hochwertiger Zweitwohnsitz in traumhafter Lage am Rannasee in DEUTSCHLAND. Kurz gesagt, eine perfekte Wohnung in absoluter Ruhelage mit direktem Blick am See! Besichtigungen sind nur nach persönlicher Terminvereinbarung möglich. Es ist nicht erwünscht, dass Interessenten eigenständig zum Objekt fahren. Diese hochwertige Wohnung liegt im DG eines sehr schönen Privathauses und verfügt über ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilt: große Wohnküche, Speis, Wohnzimmer, zwei große Zimmer, Arbeitszimmer, Bad/WC (mit Badewanne/Dusche/WC ) und großzügiger Diele, sowie ein Gäste-WC. RAUMAUFTEILUNG: Diele: ca. 19,81 m<sup>2</sup> Küche/Essen: ca. 31,03 m<sup>2</sup> Speis: ca. 2,09 m<sup>2</sup> Wohnzimmer: ca. 30,33 m<sup>2</sup> Schlafzimmer: ca. 19,94 m<sup>2</sup> Büro: ca. 13,38 m<sup>2</sup> Gästezimmer: ca. 19,78 m<sup>2</sup> Bad mit Dusche + Wanne + WC: ca. 16,21 m<sup>2</sup> WC extra: ca. 3,13 m<sup>2</sup> Sie betreten diese tolle Wohnung über das gemeinsame Stiegenhaus. Von der sehr großen Diele sind sämtliche Zimmer der Wohnung begehbar. Eine sehr schöne und hochwertige Küche inkl. E-Geräte u. Geschirrspüler steht für ihre Kochkünste bereit. Vom großzügigen Essbereich haben Sie einen schönen Blick zum See und einen Zugang zur gemütlichen Loggia. Das sehr schöne lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Blick zum See hat ebenfalls einen Zugang zur Loggia. 2 große Schlafzimmer und ein Büro stehen ebenfalls für Sie bereit. Das sehr große Badezimmer mit 16 m<sup>2</sup> verfügt über eine Eckbadewanne, Dusche, WC, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss. Hier können sie vom stressigen Arbeitsalltag so richtig abschalten und die Ruhe genießen. Die zahlreichen Freizeitangebote wie Schwimmen, Tretbootfahren, Wandern, Radfahren, Schifahren u.v.m machen dieses Angebot zu einer wahren Freizeitoase. Die Eigentümer wünschen sich angenehme Mitbewohner, die keine Haustiere mitbringen. GUT ZU WISSEN: \* Zweitwohnsitzwohnung \* absolute Ruhelage \* toller Seeblick! \* 1KFZ Abstellplätze \* Glasfaseranschluss vorhanden \* Küche inkl. Geräte \* BK-Akonto € 60,- monatlich \* HZ-Akonto € 70,- monatlich - eigener Zähler tatsächliche Kosten je nach Verbrauch SOZIALES: \* Supermarkt \* Bank \* Apotheke \* Ärzte \* Friseur \* Tankstelle sind im nahen Oberkappel/Untergrießbach oder Wegscheid FREIZEIT UND KULTUR: \* Rannasee - Freizeitoase \* tolle Wander- und Radwege \* Gasthäuser in der Umgebung UMGEBUNG: \* Bushaltestelle: 900 m \* Oberkappel (A):1,6 km \* Wegscheid 5,2 km \* Untergrießbach: 9 km \* Rohrbach (A): 27 km \* Passau: 36 km \* Linz (A): 57 km \* Salzburg (A): 151 km \* München: 206 km Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann rufen Sie uns an und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf IHREN Anruf! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. RE/MAX Joy erklärt, dass sie - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig für den Vermieter tätig ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete € 900

Betriebskosten	€ 54,55	zzgl 10% USt.
Heizkosten	€ 58,82	zzgl 19% USt.
Umsatzsteuer	€ 16,63	

-----  
-----  
Gesamtbeitrag € 1030  
-----

-----  
Heizwärmebedarf: 122.0 kWh/(m²a)  
Faktor Ge 1.1  
Gesamtenergieeffizienz: