



**Garten über den Dächern: Ihre 3-Zimmer-Oase im 1. OG**

---

## **Top 205**

Wohnen am Wiesenweg | Ihr neues Zuhause im Pillerseetal



## Eckdaten

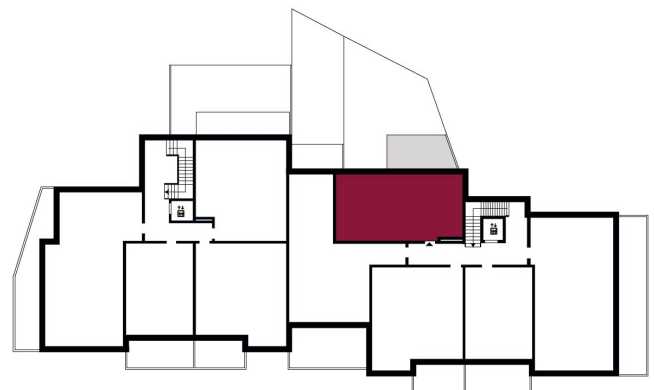
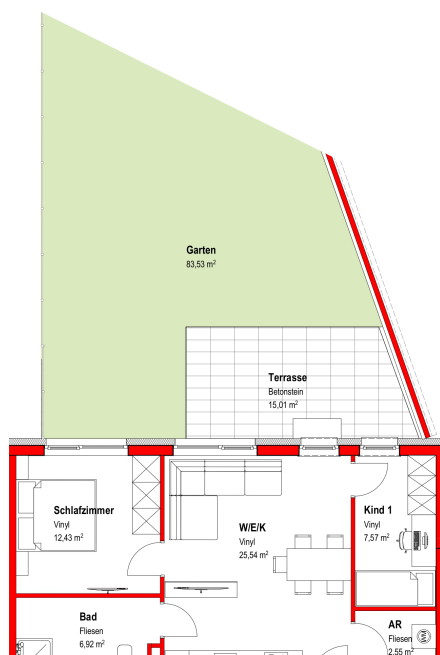
Status:	Verfügbar
Etage:	1.OG
Zimmer:	3
Bäder:	1
Abstellraum:	1

## Flächen

Wohnfläche:	55,01 m <sup>2</sup>
Terrasse:	15,01 m <sup>2</sup>
Garten:	83,53 m <sup>2</sup>
Keller:	3,18 m <sup>2</sup>
Bruttanutzfläche:	60,51 m <sup>2</sup>

Kaufpreis

**378.315,05 €**



## Beschreibung

---

### Garten über den Dächern: Ihre 3-Zimmer-Oase im 1. OG

**St. Jakob in Haus** | 3 Zimmer | 55,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche | Terrasse 15,01 m<sup>2</sup> | Eigengarten 83,53 m<sup>2</sup> | € 378.315,05

Diese Wohnung bietet ein besonderes Highlight: Sie verfügt über eine großzügige Terrasse mit über 15 m<sup>2</sup> sowie einen eigenen Garten mit mehr als 45 m<sup>2</sup>. Damit entsteht ein privater Freibereich von über 60 m<sup>2</sup> – ideal zum Spielen, Entspannen oder gemütlichen Beisammensein. Die Nordausrichtung sorgt dafür, dass es im Sommer angenehm kühl bleibt und Sie Ihre grüne Oase auch an heißen Tagen genießen können.

Der kompakte, effizient geschnittene 3-Zimmer-Grundriss eignet sich perfekt für Paare, kleine Familien oder für die Kombination aus Wohnen und Homeoffice. Ein zugeordnetes Kellerabteil sorgt zusätzlich für Stauraum, sodass die Wohnung selbst aufgeräumt und übersichtlich bleibt.

- **Großzügiger Außenbereich:** Über 60 m<sup>2</sup> Terrasse und Garten – selten in dieser Lage.
- **Durchdachter Grundriss:** Drei Zimmer für Wohnen, Arbeiten oder Gäste.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Eigenes Kellerabteil für Ordnung und Struktur.
- **Kinderfreundlich:** Spielplatz in direkter Nähe zum Garten.

Eine ideale Wohnung für alle, die Wert auf einen privaten, pflegeleichten Außenbereich legen und gleichzeitig die Vorzüge des Stadtlebens genießen möchten.

[Mehr erfahren](#)

## Kosten & Rechtliche Hinweise

Boden	<b>Vinylboden in Holzoptik, Fliesen</b>	Kaufpreis	<b>378.315,05 €</b>
Heizungsart	<b>Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe</b>	Betriebskosten	<b>192,54 €</b>
Küche	<b>keine Küche vorhanden</b>	Heizkosten	<b>In BK enthalten</b>
Bad	<b>innenliegend mit Bodentiefer Dusche</b>	Sonst. Kosten Kauf	<b>N/A</b>
Wohnfläche	<b>55,01 m<sup>2</sup></b>	Provision	<b>Provisionsfrei</b>
Anzahl Zimmer	<b>3</b>	Objektart	<b>wohnung</b>
Anzahl Schlafzimmer	<b>2</b>	Objektyp	<b>Etagenwohnung</b>
Anzahl Badezimmer	<b>1</b>	Nutzungsart	<b>Wohnen</b>
Anzahl Terrassen	<b>1</b>	Vermarktungsart	<b>verkauf</b>
Straße	<b>Moosbach</b>	Baujahr	<b>2027</b>
Hausnummer	<b>25</b>	Energieausweis gültig bis	<b>20.07.2035</b>
PLZ	<b>6392</b>	HWB	<b>32.00 kWh/(m<sup>2</sup>a)</b>
Ort	<b>St. Jakob in Haus</b>	Klasse HWB	<b>B</b>
		fGEE	<b>0.49</b>
		Klasse fGEE	<b>A++</b>

## Sonstige Angaben

---

Ein rechtsverbindlicher Erwerb kommt ausschließlich durch den Abschluss eines notariell beurkundeten Kauf- und Bauträgervertrages zustande. Die Abwicklung des Kaufpreises erfolgt für Sie sicher und transparent nach dem österreichischen Bauträgervertragsgesetz (BTVG) über einen unabhängigen Treuhänder.

Als Projektentwickler und direkter Ansprechpartner legen wir größten Wert auf eine persönliche und diskrete Betreuung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir detaillierte Unterlagen nur nach Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail) zur Verfügung stellen können.

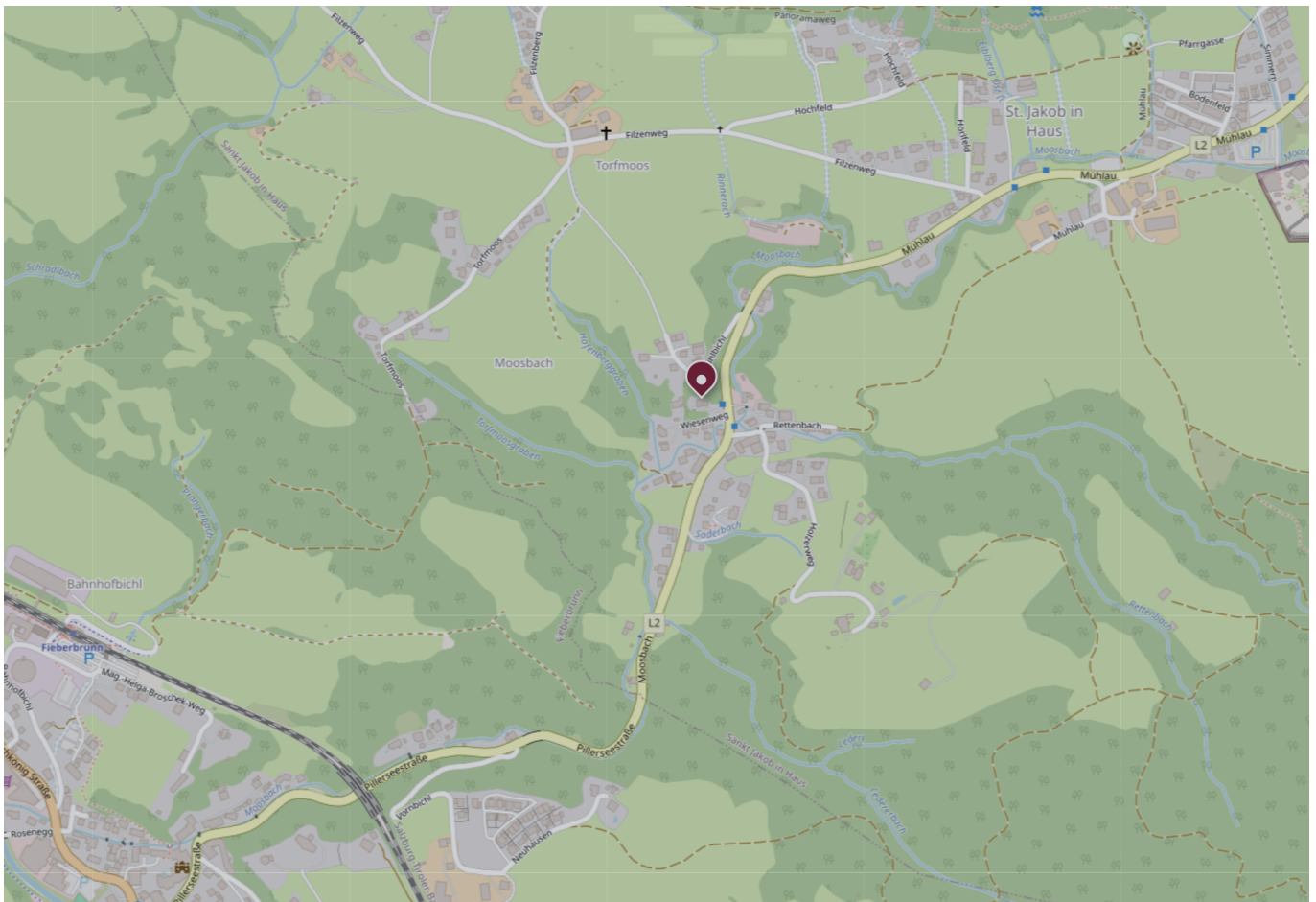
- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (ab 01.07.2024 unter Umständen befreit - Details unter <https://www.bmj.gv.at>)
- Kosten für Kaufvertragserrichtung und Treuhandchaft gemäß Tarifordnung
- Keine Maklerprovision

## Energieausweis

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A++		A++	A++	A++
A+				
A				
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

## Lageplan



## Ihr Ansprechpartner

---

**Wiesenweg Errichtungs GmbH**  
z.H. Verkaufsteam

Telefon: **+43 699 10 533 985**

E-Mail: **info@wiesenweg-living.at**

Web: **<https://www.wiesenweg-living.at>**

## Rechtshinweis

---

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Dieses Exposé ist freibleibend und unverbindlich und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Die darin enthaltenen Informationen, insbesondere Visualisierungen, Pläne oder Ausstattungsdetails, dienen der allgemeinen Information und können sich im Zuge der weiteren Planungs- und Bauphasen geringfügig ändern. Die tatsächlichen Nebenkosten können je nach Vertragsgestalter und Finanzierungsvariante abweichen. Diese Aufstellung dient als erste Orientierung und ersetzt keine professionelle Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung. Ein Rechtsanspruch kann aus diesem Dokument nicht abgeleitet werden.