

**Tolle 3-Zimmer-Wohnung mit Charme und Komfort in Hörbranz!**



**Objektnummer: 7763/65**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lochauer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6912 Hörbranz
Baujahr:	1956
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	9,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	115,38 €
USt.:	14,44 €
Infos zu Preis:	

Übernahme eines attraktiven Darlehens möglich!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







# Grundriss



Grundriss ohne Maßstab3

## Objektbeschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung wurde 2023 komplett renoviert und sehr modern gestaltet. Die offene Raumaufteilung, der schöne Parkettboden und die zeitlose Einbauküche sowie das Tageslicht-Badezimmer mit großer, begehbare Dusche bieten den Bewohnern einen modernen Wohnkomfort in einem charmanten, alten Gebäude.

Die knapp 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden in 3 Zimmer aufgeteilt. Vom Eingangsbereich der Wohnung erreicht man das Badezimmer und den offenen Wohn-Ess-Kochbereich. Von diesem gelangt man in die beiden separat begehbaren Schlafzimmer. Das größere Schlafzimmer verfügt über einen Südbalkon mit Blick auf den Pfänder.

Die Wohnung wird über Infrarot-Wandpaneele beheizt und ist mit LED-Einbauspots ausgestattet. Die außenseitige Beschattung erfolgt durch Fensterläden. Ein Kellerraum steht der Wohnung ebenfalls zur Verfügung. Im Keller befinden sich des Weiteren ein gemeinsam genutzter Waschraum sowie ein großer Fahrradraum, welcher praktischerweise über eine Rampe erreichbar ist. Vor dem Haus befinden sich Allgemeinparkplätze.

Die tolle Wohnung befindet sich in der Lochauer Straße in Hörbranz. Die Lage besticht durch die Nähe zum Bodenseeufer und die gute Anbindung an das Verkehrsnetz. Die Autobahnauffahrt in Hörbranz sowie der Bahnhof Lochau - Hörbranz sind schnell zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt an der Hauptstraße. Die Wohnanlage, in welcher sich die Wohnung befindet verfügt über großzügige Grün- und Allgemeinflächen.

Es besteht die Möglichkeit, bei Vorliegen der Voraussetzungen ein variabel verzinstes Darlehen über € 257.000,- mit einer derzeit attraktiven Zinsobergrenze von 4,45% p.a. zu übernehmen (Darlehenslaufzeit bis Ende 2041).

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Grundriss dient lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.250m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <4.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <1.250m  
Universität <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.250m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap