

**NEUER PREIS!!! Attraktive 4-Zimmer Wohnung in vorteilhafter Lage in Andorf- inkl. Garage**



**Objektnummer: 2741**

**Eine Immobilie von IWS Immobilienwelt Schellerer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4770 Andorf
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ines Angerbauer**

IWS Immobilienwelt Schellerer  
Passauerstraße 65  
4780 Schärding

T +436603213250  
H +436603213250

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur











## Objektbeschreibung

Diese großzügige 97m<sup>2</sup> Wohnung im 2. Stock eines Mehrparteienhauses überzeugt in vielerlei Hinsicht. Die vorteilhafte Lage ist dabei nur der Anfang.

Mit insgesamt 3 Schlafzimmern ist die Wohnung perfekt für eine Familie mit Kindern geeignet. Im Jahr 2018 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt, die dem Wohnhaus neuen Glanz verliehen haben. Dazu zählen unter anderem neue Fenster, eine erneuerte Fassade, Vollwärmeschutz, ein neues Dach, ein modernisiertes Eingangsportal und eine neue Wohnungseingangstür.

Der nach Südwesten ausgerichtete, großzügige Balkon lädt zu entspannten Sommerabenden ein. Eine auf der Terasse befindliche Markise bietet ihnen zusätzlich Sonnenschutz. An allen Fenstern sind Insektenschutzgitter und Rolläden vorhanden, die Komfort und Privatsphäre bieten. Eine Garage, im Kaufpreis inkludiert, ist ein weiterer Vorteil. Ein großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Raumaufteilung umfasst:

- 3 Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Küche
- Esszimmer
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum

Es ist zu beachten, dass der Eigentümer die ursprüngliche Raumaufteilung leicht verändert hat, diese jedoch mit minimalem Aufwand wiederhergestellt werden kann.

Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.