

**K3 - Schöne, helle 3-Zimmerwohnung mit Loggia und zwei eigenen PKW-Stellplätzen! Wohnen in der begehrten Gemeinde Wals!**



**Objektnummer: 930530**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Käferheim
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Wohnfläche:</b>	70,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,94 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,56 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,16
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	384,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Eder**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 664 18 345 48

H +43 664 18 345 48

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







## Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmerwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit nur 12 Wohneinheiten.

Umgeben von viel Grün und in netter Nachbarschaft ist die gemütliche Wohnsiedlung gelegen.

### So leben Sie hier:

- **Eingang** - Gleich rechts im Eingangsbereich, am Anfang der Diele, befindet sich das separate WC
- **Separates WC mit Fenster** - Mit einem eigenem Waschbecken sowie einem Schrank mit Platz zum Verstauen ist dieses ausgestattet.
- **Diele** - Von hier aus gelangen Sie weiter in die Küche und anschließend in den hellen und großzügigen Ess-/Wohnbereich.
- **Küche** - Sehr praktisch und durchdacht wurde diese Küche mit Ihren weißen Fronten und der dunklen Arbeitsplatte geplant und angelegt.
- **Loggia** - Auf dieses nach Süd-Westen ausgerichtete Plätzchen mit Grünblick gelangen Sie sowohl von der Küche, als auch vom Wohnzimmer aus.

- **Wohnraum** - Ein raumhohes, doppelflügeliges Fenster sowie eine Balkontüre durchfluten diesen schönen Raum herrlich mit Licht. In einer großen Nische wurde geschickt die gemütliche Essecke platziert. Dieser Wohnbereich ist ausgestattet mit einer großen Couch, einem Fauteuille, einem Wohnzimmertisch, einem großen Wandschrank, einem Bauernschrank, einem Schreibtisch inklusive Stuhl sowie einem Fernsehschrank. Dennoch wirkt der Raum noch sehr großzügig und luftig.
  
- **Kleiner Vorraum** - Gleich angrenzend ans Wohnzimmer führt dieser ins Badzimmer und in die beiden Schlafzimmer.
  
- **Badzimmer mit Fenster** - Dieses ist ausgestattet mit einer Badewanne inklusive Spritzwasserschutz, einem Waschbecken sowie einem eigenen Waschmaschinenanschluss.
  
- **Schlafzimmer** - In diesem Zimmer mit doppelflügeligem Fenster finden ein großer Wandschrank sowie ein Doppelbett ausreichend Platz.
  
- **Kinderzimmer/Gästezimmer oder Büro** - Auch dieses Zimmer wirkt durch das große Fenster freundlich und hell. Derzeit steht hier ein Bett, ein Nachtkästchen, ein Kleiderschrank, ein Schreibtisch sowie ein Bürostuhl.

#### **Das gehört zur Wohnung:**

- Ein eigenes Kellerabteil

- Zwei eigene PKW-Stellplätze vor dem Haus

#### **Allgemeinflächen:**

- Fahrradraum
- Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftsgarten
- 

#### **WICHTIGER HINWEIS FÜR KÄUFER:**

- Es gilt ab dem 1. April 2024 eine Befreiung von Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 500.000,--. Zu beachten ist, dass die Begünstigung nur dann gewährt wird, wenn der Erwerb der Liegenschaft nachweislich zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dient.

**Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!**

**NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS AUF EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <2.500m  
Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap