

## **K3 - Charmante Wohnung mit Bergblick: Einladendes Zuhause in idyllischer Lage**



**Objektnummer: 1016515**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5082 Grödig
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,71
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,90 €
<b>USt.:</b>	13,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

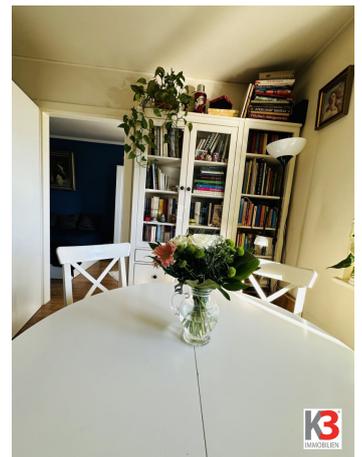
## Ihr Ansprechpartner

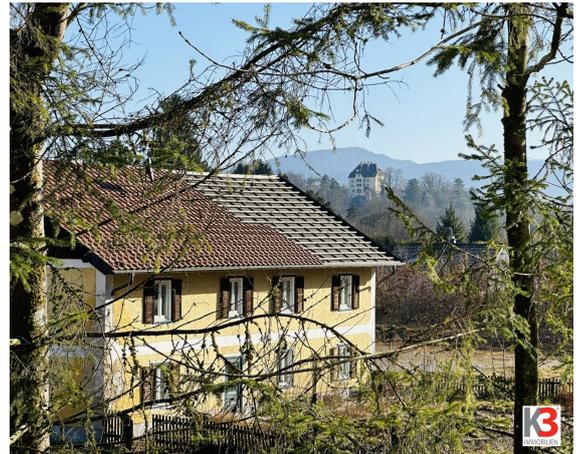


**Anel Memic**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9









IMMOBILIEN **K3**  
IMMOBILIEN



**Geld verdienen beim „GASSIGEHEN“**  
(Für Ihren Tipp, welcher zum Abschluss eines Kaufvertrages führt, zahlen wir bares Geld)

€ 500,- für eine Wohnung  
€ 1.000,- für ein Haus

0664 / 132 13 96  
www.ImmobilienHund.at

## Objektbeschreibung

Die Wohnung selbst ist eine wahre Perle in diesem Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1974. Sie wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und strahlt einen einladenden Charme aus. Beim Betreten werden Sie von einem Gefühl von Helligkeit und eigenem Flair begrüßt, was durch die geschickte Raumaufteilung und die großen Fenster verstärkt wird.

Diese charmante 3 Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Pärchen oder Familien mit einem Kind.

Besonders hervorzuheben ist der Ostbalkon mit einer Fläche von 6 m<sup>2</sup>, von dem aus Sie einen malerischen Blick auf die umliegenden Berge und die weitläufige Landschaft genießen können. Alle Thermo - Fenster sind 2014 erneuert worden und der aktuelle Energieausweis ist in Arbeit da der ausgelaufene vor den Fenstern gemacht wurde.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre ästhetische Ausstrahlung, sondern auch durch ihre praktischen Aspekte, ob ein Abstellraum den man für die Waschmaschine nutzen kann oder ein begehrter Schrank wo man seine Sache gut übersichtlich verstauen kann, alles finden Sie hier in Ihrem vielleicht neuen Heim.

Dazu verfügt die Immobilie über ein 12 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil, zusätzlich ein privater Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug welcher zur Verfügung steht.

Insgesamt ist diese Wohnung ein Ort, an dem man sich sofort zu Hause fühlt. Ihr einzigartiger Charme und die angenehme Atmosphäre machen sie zu einem ganz besonderen Wohnort, der sowohl Komfort als auch Lebensqualität bietet.

Zögern Sie nicht, und vereinbaren Sie sich heute noch Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap