# Spielberg: 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkone und eigenem Garten!



Objektnummer: 6409/502

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse An der Ingering

Art: Wohnung
Land: Österreich

PLZ/Ort: 8724 Spielberg

2

Wohnfläche: 71,00 m<sup>2</sup> Zimmer: 3

Balkone:

 Kaufpreis:
 99.000,00 €

 Betriebskosten:
 115,31 €

 USt.:
 11,53 €

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



# **Elke Nina Resch**

ITL | Immo Treuhand Liebminger Hauptplatz 14 8720 Knittelfeld

T +43351244159 H +436767035057

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















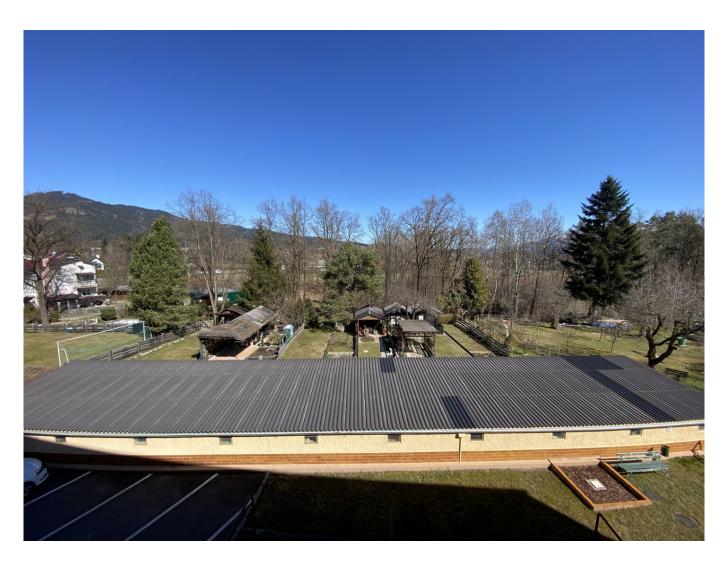


























































































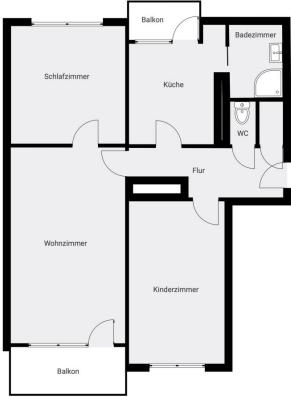








#### ▼ 2. Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT

# **Objektbeschreibung**

#### Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und eigenem Garten

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses in Spielberg. Die durchdachte Raumaufteilung und die seltene Kombination aus zwei Balkonen und eigenem Garten machen dieses Objekt zu einer einzigartigen Gelegenheit.

### Raumaufteilung:

- Vorraum einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- **Abstellraum** praktischer Stauraum für Alltagsgegenstände
- Gäste-WC separates WC für mehr Komfort
- Kinderzimmer heller, freundlicher Raum für Kinder oder Home-Office
- Küche effizient, mit direktem Zugang zum ersten Balkon und zum Badezimmer, zudem mit einer kleinen Frühstücksecke
- Badezimmer 2014 saniert, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken,
   Waschmaschinenanschluss und Fenster für Tageslicht und optimale Belüftung
- **Wohnzimmer** großzügig geschnitten, mit Zugang zum zweiten Balkon, bietet Platz für eine Wohnlandschaft und einen Essbereich
- Schlafzimmer ruhig gelegen mit angenehmen Raumklima

#### Besonderheiten:

- Zwei Balkone optimal ausgerichtet, um Sonne und Frischluft zu genießen
- Elektro-Zentralheizung effizient und individuell regulierbar
- Eigener Garten mit Gartenhaus eine absolute Rarität! Perfekt für Hobbygärtner, Grillabende oder als Rückzugsort

# Lage und Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Spielberg und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

#### Fazit:

Geräumige 3-Zimmerwohnung in begehrter Lage. Die zwei Balkone und das eigene Gartengrundstück mit Gartenhaus sind in dieser Form eine echte Rarität und machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Krankenhaus <2.250m

# Kinder & Schulen

Schule <750m Kindergarten <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <2.750m Einkaufszentrum <4.250m

#### Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <2.500m Polizei <3.000m

# Verkehr

Bus <250m Autobahnanschluss <500m Bahnhof <2.000m Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap