

**Gaal: Ski, Wandern & Natur direkt vor der Tür – Ihre neue
3-Zimmer-Wohnung mit ca 60 m2 und Balkon!**



Objektnummer: 6409/504

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ingering II
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8731 Bischoffeld
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	66.000,00 €
Betriebskosten:	100,92 €
USt.:	10,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Liebming

ITL | Immo Treuhand Liebming
Landschacher Siedlung 8/2
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +43 676 96 15 999

















Objektbeschreibung

Charmante Eigentumswohnung in idyllischer Lage von Ingering II, Gaal

Zum Verkauf steht eine gemütliche Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² in der malerischen Ortschaft Ingering II, Gemeinde Gaal. Diese Wohnung vereint ländlichen Charme mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet somit ein ideales Zuhause für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Wohnungsdetails:

- **Lage:** Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes.
- **Vorraum:** Einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe.
- **Separates WC:** Praktisch vom Vorraum aus zugänglich.
- **Offene Wohn-Essküche:** Heller und großzügiger Wohnbereich, der Kochen, Essen und Entspannen harmonisch verbindet.
- **Badezimmer:** Direkt von der Küche erreichbar, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster.
- **Schlafzimmer:** Gemütlicher Rückzugsort mit Zugang zum Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne bietet.
- **2. Schlafzimmer:** ideal nutzbar als Kinderzimmer oder als homeoffice.

Besondere Merkmale:

- **Heizung:** Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Heizkörper in den einzelnen Räumen. Diese werden zentral über einen Tischherd in der Küche befeuert, der mit Holz betrieben wird und für eine angenehme Wärme sorgt.
- **Sanierung:** Die Sanitäranlagen, das Badezimmer und das WC wurden im Jahr 2024 umfassend saniert und präsentieren sich in neuwertigem Zustand.

Lage und Infrastruktur: Die Wohnung befindet sich in Ingering II, einem Ortsteil der Gemeinde Gaal, und besticht durch ihre ruhige, ländliche Umgebung. Dennoch profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur im Umkreis von 5 km:

- **Nahversorgung:** Der SPAR-Markt der Familie Gruber in Bischoffeld bietet eine umfassende Auswahl für den täglichen Bedarf.
- **Gastronomie:** Mehrere Gasthäuser laden zum Verweilen ein, darunter das Landgasthaus Kaiser, der Gasthof Gaalerhof und das Hotel Lorettohof, die regionale Spezialitäten in gemütlicher Atmosphäre servieren.
- **Freizeitmöglichkeiten:** Die Gaaler Lifte bieten Wintersportbegeisterten auf 8 km Pisten abwechslungsreiches Skivergnügen. Für Wanderfreunde lädt der idyllische Ingeringsee auf 1.200 m Höhe zu erholsamen Spaziergängen und als Ausgangspunkt für Wanderungen in die Seckauer Alpen ein.
- **Gesundheitsversorgung:** Die ärztliche Versorgung ist durch eine Arztpraxis in Ingering II gewährleistet.
- **Weitere Annehmlichkeiten:** Ein Bankomat in Bischoffeld, die Bäckerei Wolfsberger sowie diverse Bauernprodukte von lokalen Anbietern runden das Angebot ab.
- Quelle: Wikipedia

Es ist ein aushaftendes Darlehen mitzuübernehmen. Mit diesem Darlehen wurden Renovierungen und Verbesserungen an den Allgemeinteilen der Liegenschaft vorgenommen. Dieses beträgt für diese Wohnung mit Stichtag 30.06.2025 **€ 6.875,95** und wird in monatlichen Raten zurückbezahlt. Die monatliche Rate ist bereits in den monatlichen Kosten berücksichtigt. (Laufzeit bis 30.06.2039)

Stand der Rücklage per 31.12.2024 beträgt € 53.537,21

Fazit: Ein zu Hause mit Wohlfühlfaktor:

In dieser charmanten Eigentumswohnung erleben Sie die Vorzüge des ländlichen Wohnens, ohne auf Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verzichten zu müssen. Die zum Teil sanierte Wohnung, der Balkon mit Ausblick ins Grüne und die gute Infrastruktur machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Die Gaal bietet seinen Gästen:

- **Gaaler Lifte**, www.gaalerlifte.at, mit Skiverleih und Skischule

Schneegarantie - perfekt präparierte Pisten, Top Sportartikel im Skiverleih und herzhafte Skilehrer sind Garanten für einen schönen und familiären Skitag in Gaal- Steiermark

Nach der einfachen Anreise nimmt man den Schwung am besten mit auf die 2,3 km lange Skiautobahn und erlebt so eine abwechslungsreiche Aufwärmfahrt, die für die ganze Familie einfach zu bewältigen ist. Diese Abfahrt führt euch direkt zu unserer Erlebnispiste mit XXL Steilkurven und Wellen, die euch sicher begeistert. Wenn sich danach die Wege oder Pisten trennen, ist das in Gaal kein Problem. Hier beginnen alle Lifte am selben Ausgangspunkt und so verliert man sich und speziell seine Kinder nicht aus den Augen.

Das Nachtskifahren ist auch eines unserer Besonderheiten, hier erlebt man Skivergnügen auf 1,4 km frisch präparierten Pisten, und den beeindruckenden Blick auf die Gaal bei Nacht. Unsere neue Schi GaalaXie mit einem Wohnzimmer mitten auf der Piste, ist für alle die noch lernen perfekt geeignet und das innovativste Kinderland weit und breit. Hier kann man selber lernen, oder das Kursangebot der Skischule Gaaler Lifte in Anspruch nehmen.

Mit etwas Glück teilt man den Liftbügel oder Sessellift mit einem Weltcupläufer oder Olympiasieger, die immer wieder in Gaal- Murtal trainieren.

Nationale und internationalen SkirennläuferInnen nutzen die eigene Trainings- und Rennpiste über die ganze Saison.

Nachtskifahren ist Donnerstag und Freitag, sowie in den Weihnachtsferien täglich möglich.

Weitere Sportmöglichkeiten in der Nähe:

- Fußballplatz mit Kabinen, UFC Gaal
- 2 Sand - Tennisplätze (betreibt die Gemeinde)
- Beachvolleyballplatz
- Eisstockplatz für Sommer und Winter
- Badeteich
- schöne Fischteichanlage mit der Möglichkeit des Gästefischens

Unweit der Wohnung befindet sich das bekannte Käfermuseum, www.kaefermuseum.at

Der Red Bull Ring Spielberg

ist nur 15 Autominuten entfernt und ist der Publikumsmagnet im Murtal,
<https://www.redbullring.com/de/>

Zahlreiche Veranstaltungen wie die Formel 1, MotoGP, DTM und viele mehr finden am Red Bull Ring statt.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <7.000m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <7.250m

Kindergarten <250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <6.750m

Post <1.000m

Polizei <7.250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <8.250m

Flughafen <8.250m

Bahnhof <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap