

Große Maisonette-Familienwohnung mit Garagenplatz



Objektnummer: 6566/1608

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6473 Werns
Baujahr:	1995
Wohnfläche:	110,91 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 78,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	320,00 €

Ihr Ansprechpartner

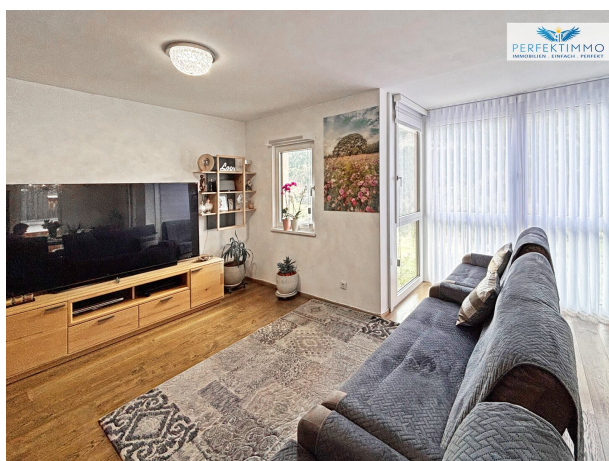
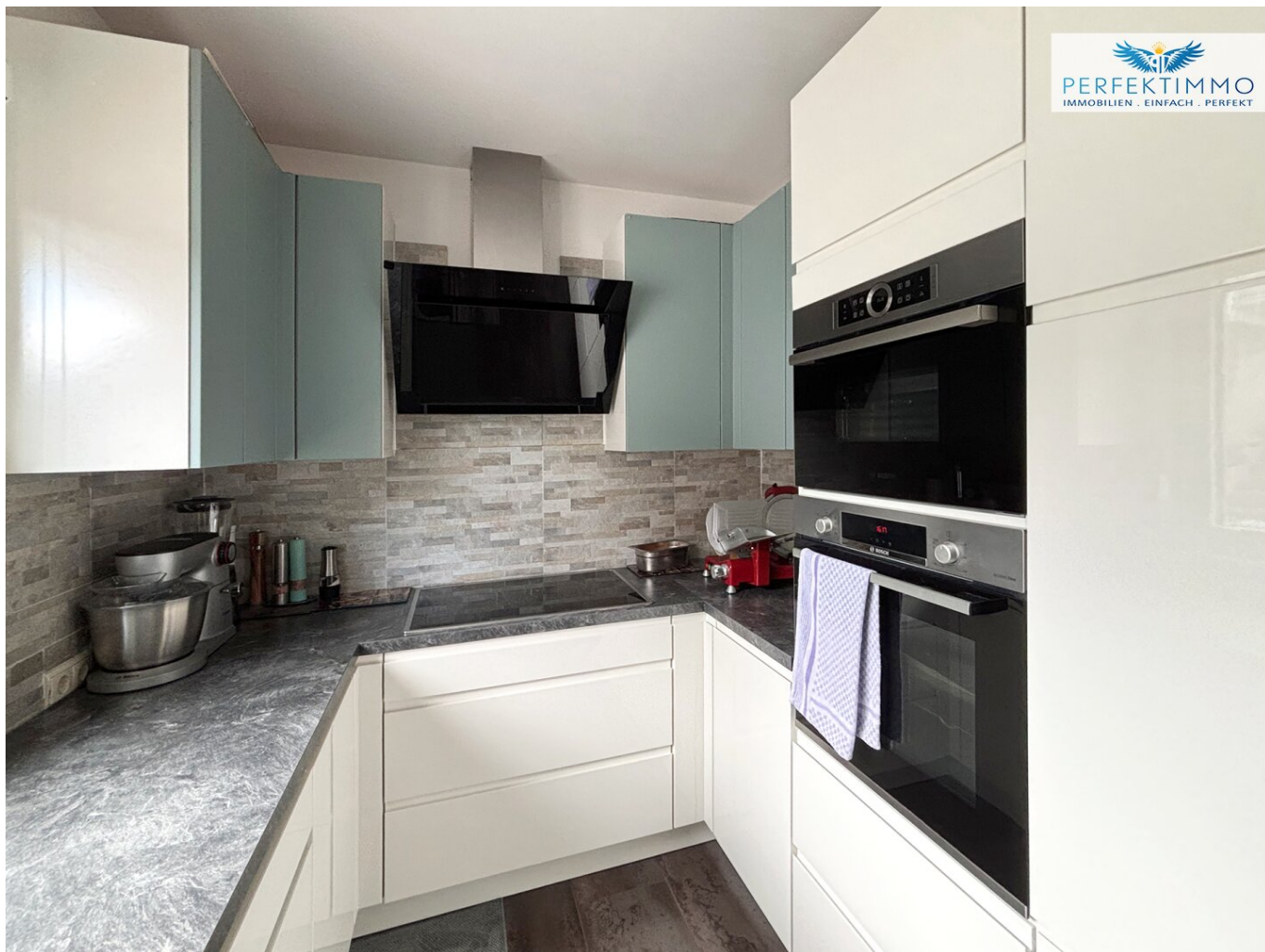


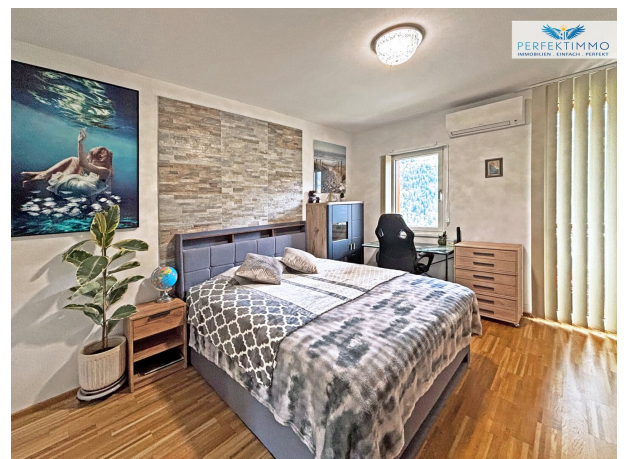
Hans-Peter Zangerle

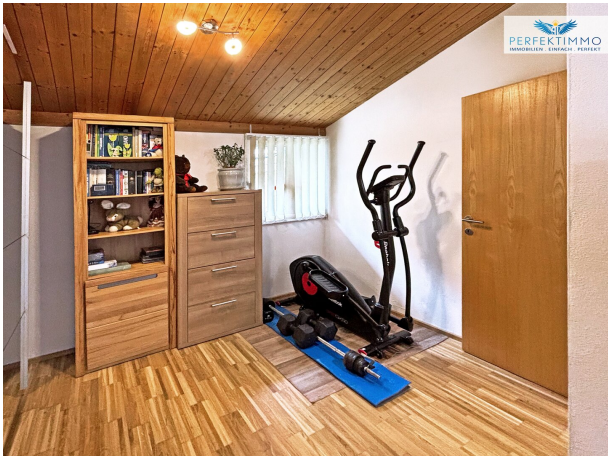
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +43 660 7234700
H +43 660 7234700

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









PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Hans-Peter Zangerle
+43 660 72 34 700

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

www.perfektimmo.at



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT

WOHNUNG TOP 7

OG + DG | 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit zwei Balkonen, Abstellraum und Garagenplatz

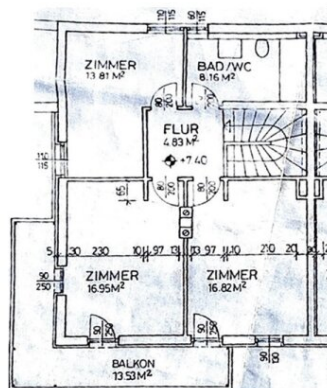
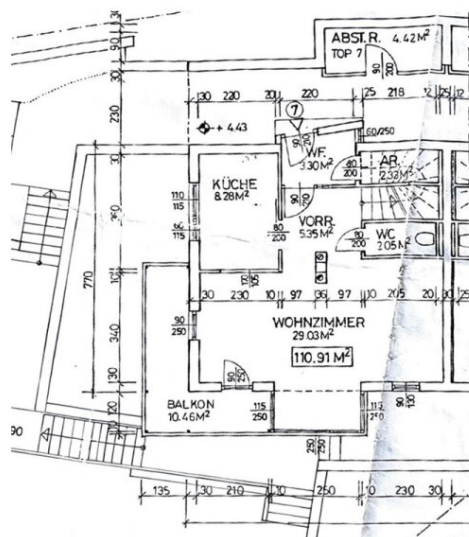
Übersicht Lage



Raumaufteilung

Windfang	3,30 m ²
Vorraum	5,35 m ²
Küche	8,28 m ²
Wohnzimmer	29,03 m ²
WC	2,05 m ²
Abstellraum	2,32 m ²
Flur	4,83 m ²
Zimmer	16,82 m ²
Zimmer	16,95 m ²
Zimmer	13,81 m ²
Bad/WC	8,16 m ²

Wohnfläche ca. 110,91 m²



Objektbeschreibung

2020 sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit malerischer Aussicht

In ruhiger Lage von Werns erwartet Sie diese charmante Maisonettewohnung - ideal für Familien, die großzügigen Wohnraum in einem gepflegten Ambiente suchen. Das im Jahr 1995 errichtete Mehrfamilienhaus mit nur vier Einheiten bietet eine angenehme, private Atmosphäre. Die Wohnung erstreckt sich über das Obergeschoß und Dachgeschoß und beeindruckt mit einer Wohnnutzfläche von ca. 110,91 m². Im Jahr 2020 wurde die Immobilie umfassend renoviert: Neue Fenster, stilvolle Böden sowie ein modernes Badezimmer verleihen den Räumen ein zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Der helle Wohnbereich ist mit einem schönen Parkettboden ausgestattet, während das geräumige Bad mit Fliesen und einer angenehmen Fußbodenheizung punktet. Eine hochwertige Einbauküche ist bereits vorhanden. Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Pellets-Etagenheizung in Kombination mit einem Heizofen, in den Schlafzimmern sorgen Klimaanlage für zusätzlichen Komfort. Zwei sonnige Balkone mit insgesamt rund 23,99 m² und südöstlicher Ausrichtung laden zum Entspannen ein.

Ein eigenes Lager bietet zusätzlichen Stauraum, und ein Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis inkludiert. Für Gäste stehen vier Besucherparkplätze zur Verfügung. Die Wohnung ist mit einer Alarmanlage ausgestattet, was für ein zusätzliches Sicherheitsgefühl sorgt. Der Energieausweis stammt noch aus der Zeit vor dem Fenstertausch, sodass die tatsächlichen Werte heute noch besser sind.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von einer naturnahen Atmosphäre mit Blick auf die umliegende Bergwelt, während das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in wenigen Minuten erreichbar ist. Der MPreis mit Baguette-Café ist schnell erreichbar und bietet eine praktische Nahversorgung. Für eine gemütliche Einkehr sorgt Jacky's Pizzagrill. Ein besonderes Highlight für Familien ist der nahegelegene Pitz Park, der mit einem Naturbadeteich, einem großzügigen Kinderspielplatz, Beachvolleyball- und Soccerplatz sowie einem Restaurant mit Sonnenterrasse vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet.

ECKDATEN:

Objektyp: Wohnung | Maisonette

Baujahr: 1995

Letzte Renovierung: 2020

Zimmer: 4

Wohnnutzfläche: ca. 110,91 m²

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Einbauküche, Bad

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Heizofen | Etagenheizung mit Klimaanlage | Pellets; zusätzlich Fußbodenheizung im Bad

Betriebskosten: dzt. ca. € 320,00 inkl. Rücklage

Energieausweis: HWB Ref, SK = 78,2 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 1,78 (Klasse D), gültig bis 03.03.2029

Stockwerke: Obergeschoß und Dachgeschoß

Personenaufzug: Nein

Balkonflächen: 2 Balkone mit gesamt ca. 23,99 m²

Lager: Vorhanden

Parkplatz: 1 Tiefgaragenplatz

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 390.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich bei uns und überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: hp.zangerle@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap