

## Neuwertige Wohnung in Top Lage von Kramsach



**Objektnummer: 1612/5723**

**Eine Immobilie von Thomas Rupp Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6233 Mariatal                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2016                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 62,30 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Keller:</b>                       | 5,17 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 36,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,78                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 369.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 120,75 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 81,25 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 28,72 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Thomas Rupp**

Immofex Thomas Rupp Immobilien  
Stummerberg 46a  
6276 Stummerberg

T 066473388600

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



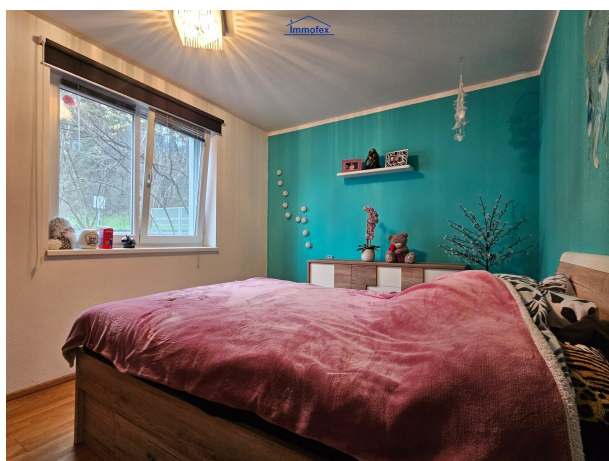




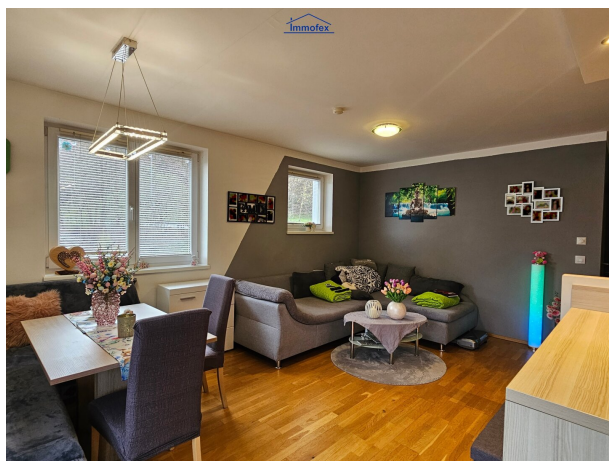








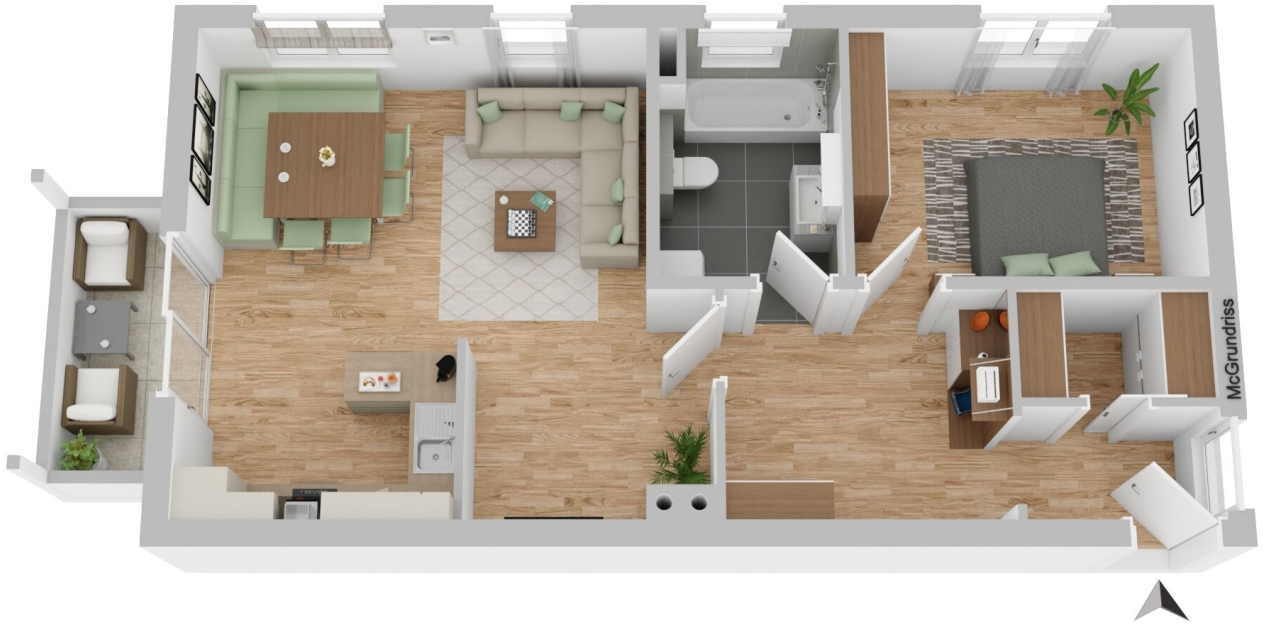












## Objektbeschreibung

In Kramsacher Ortsteil Mariatal, nur 3 Minuten zu Fuß vom Ortszentrum entfernt, finden Sie hier eine moderne und praktisch geschnittene 2-Zimmer Wohnung in Top Zustand.

Die massiv gebaute Wohnanlage mit nur 9 Einheiten wurde erst vor 9 Jahren erbaut und präsentiert sich in gepflegtem Zustand.

Von einer renommierten Hausverwaltung professionell betreut, ist Ihre Investition hier auch langfristig wertbeständig.

- 1.Stock mit Lift
- Sehr gepflegt
- Stufenfrei verlegter Echtholz-Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Deckenspots
- 
- Tageslichtbad mit Wanne
- Geräumiges Schlafzimmer
- Großer Flur mit viel Platz für Garderobe, etc.
- Heller Wohnbereich mit offener Küche
- Qualitäts-Einbauküche mit Siemens-Geräten



- 
- Großer Electra-Bregenz Kühl-Gefrierschrank, Backofen auf Augenhöhe
- Balkon (Loggia) mit Südausrichtung
- Abstellraum in der Wohnung
- Kaminanschluss
- Glasfaser-Anschluss
- 
- Umfangreiche Sonderausstattung: Raffstores, Deckenspots, Insektenschutz, Duschwand...
- Kellerabteil
- 2 eigene Parkplätze
- Wertgutachten vorhanden
- Eine derzeit über das Gebäude verlaufende Hochspannungsleitung wird im Sommer entfernt!

Ein Angebot von Ihrem ImmoFex Immobilienpartner

Thomas Rupp

(Staatlich geprüfter Immobilienmakler)

0664 7 33 88 600

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Bäckerei <500m

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap