

## **Exklusive Gartenwohnung in Filzmoos – Ruhe, Natur und Komfort vereint**



**Objektnummer: 7500/49**

**Eine Immobilie von Stein Projekte GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5532 Filzmoos
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	72,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	122,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,13 €
<b>Heizkosten:</b>	75,98 €
<b>USt.:</b>	34,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

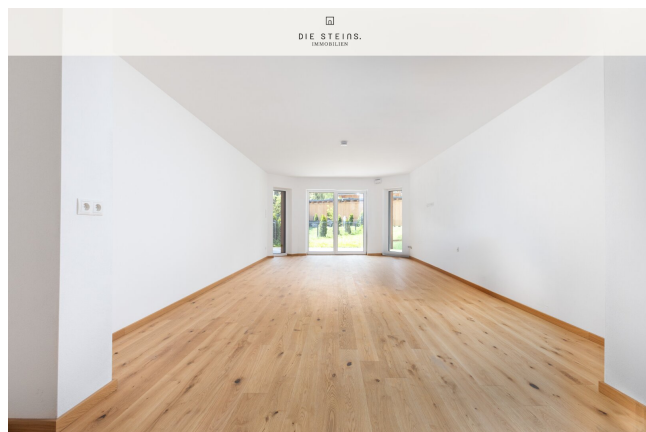
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

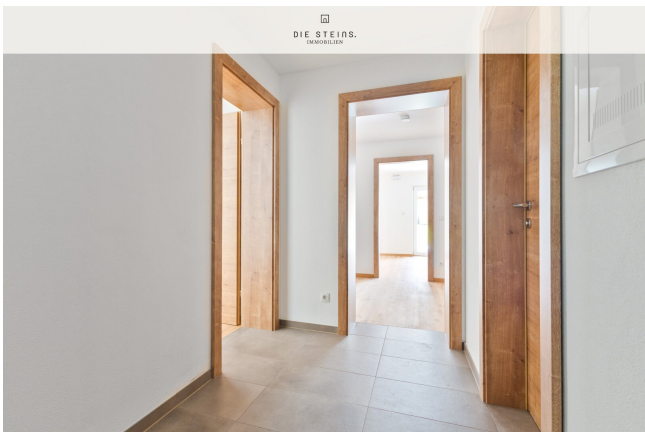


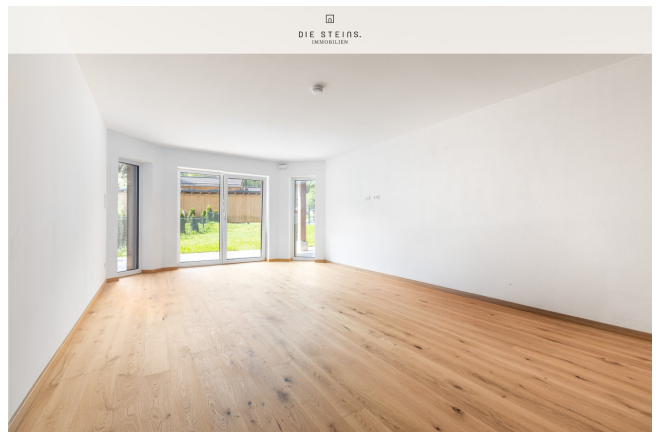
**Michael Salzlechner**



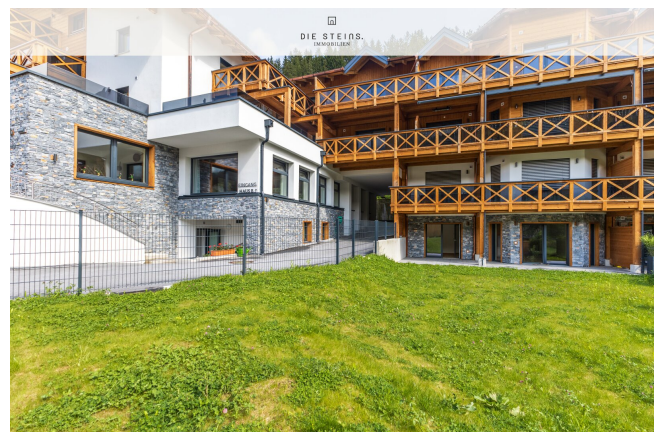
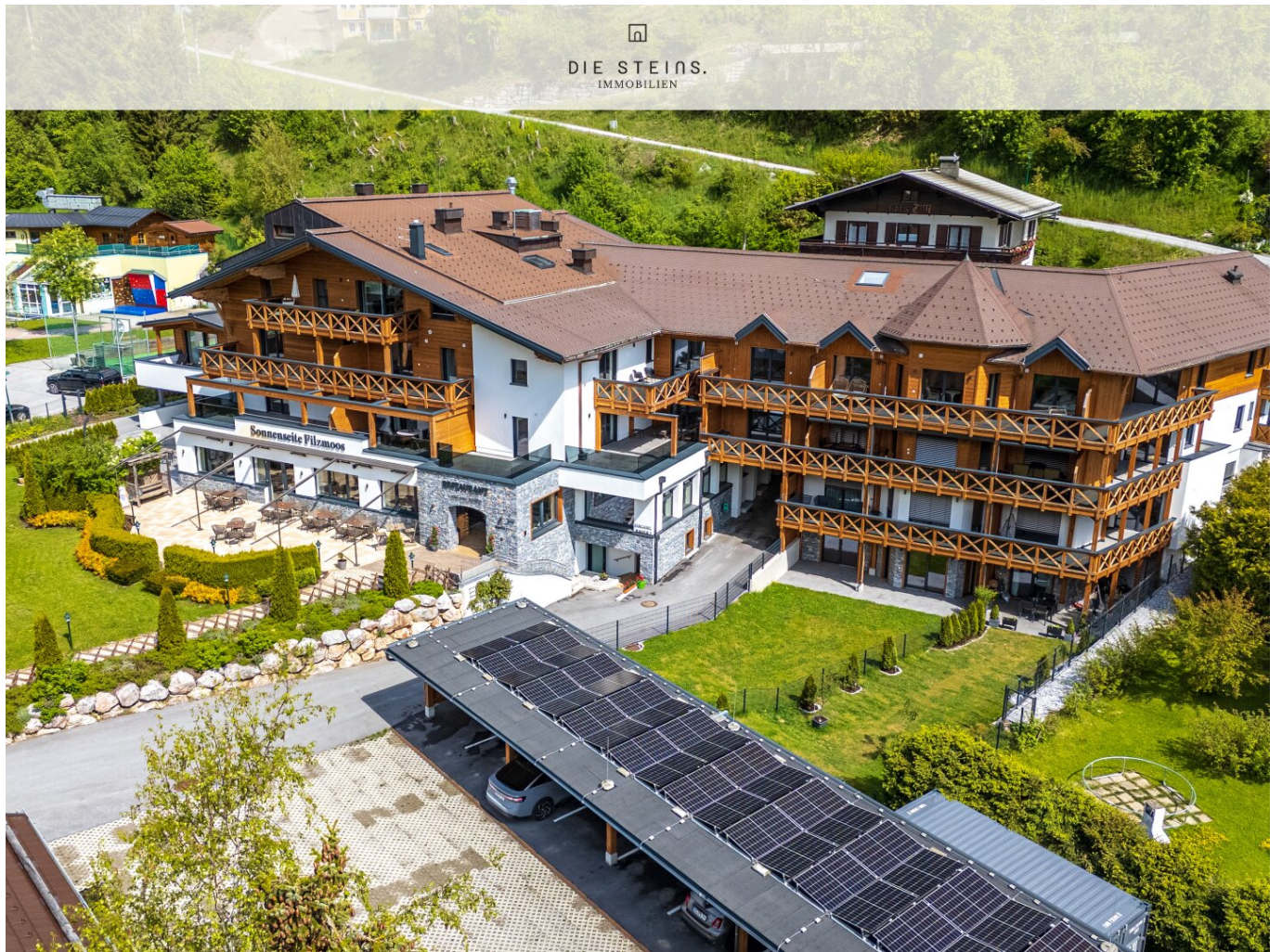






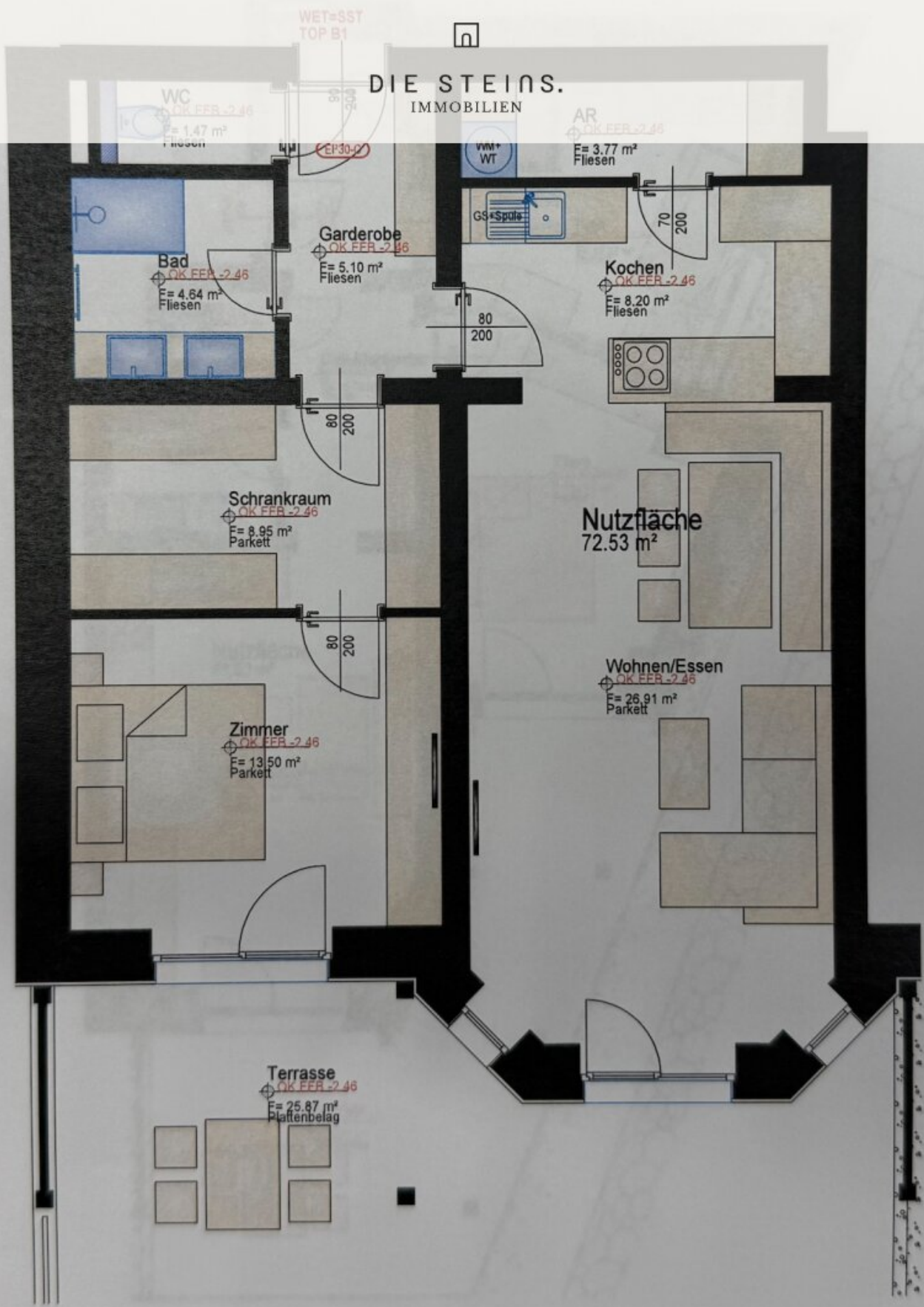








DIE STEINS.  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss der modernen Wohnanlage „Sonnenseite Filzmoos“ und überzeugt mit viel Freifläche, durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung. Mit über 120 m<sup>2</sup> Garten und fast 26 m<sup>2</sup> Terrasse ist sie ein echtes Highlight für Naturliebhaber – und ideal für alle, die Wert auf Ruhe und Raum legen.

Die Wohnanlage wurde auf dem Gelände des ehemaligen Hotels Filzmooserhof errichtet und umfasst 22 hochwertige Wohnungen sowie zahlreiche Annehmlichkeiten, die weit über den Standard hinausgehen.

Ein stilvoller Rückzugsort – eingebettet in die Natur, durchdacht geplant und hochwertig umgesetzt.

### Raumaufteilung & Highlights:

- ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- ca. 122 m<sup>2</sup> Garten zur Alleinnutzung & ca. 26 m<sup>2</sup> Terrasse
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer mit Gartenblick
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung
- Eichenparkett in den Wohnräumen, hochwertige Fliesen im Bad



- Lift, Kellerabteil & barrierefreier Zugang

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.