

## **Brixlegg: Geräumige 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenplatz**



**Objektnummer: 829**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6230 Brixlegg
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	84,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	13,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 43,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	349.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.145,88 €
Betriebskosten:	105,64 €
USt.:	11,70 €
Infos zu Preis:	

1 Tiefgaragenabstellplatz wird um zusätzlich 25.000,00 € mitverkauft!

### Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

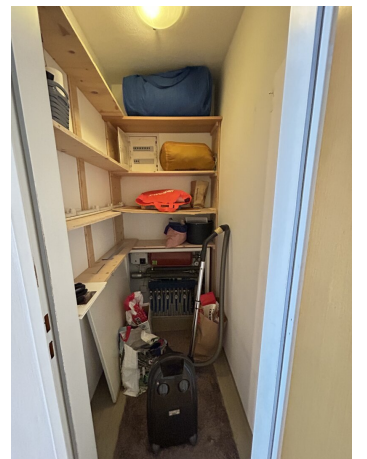
## Ihr Ansprechpartner

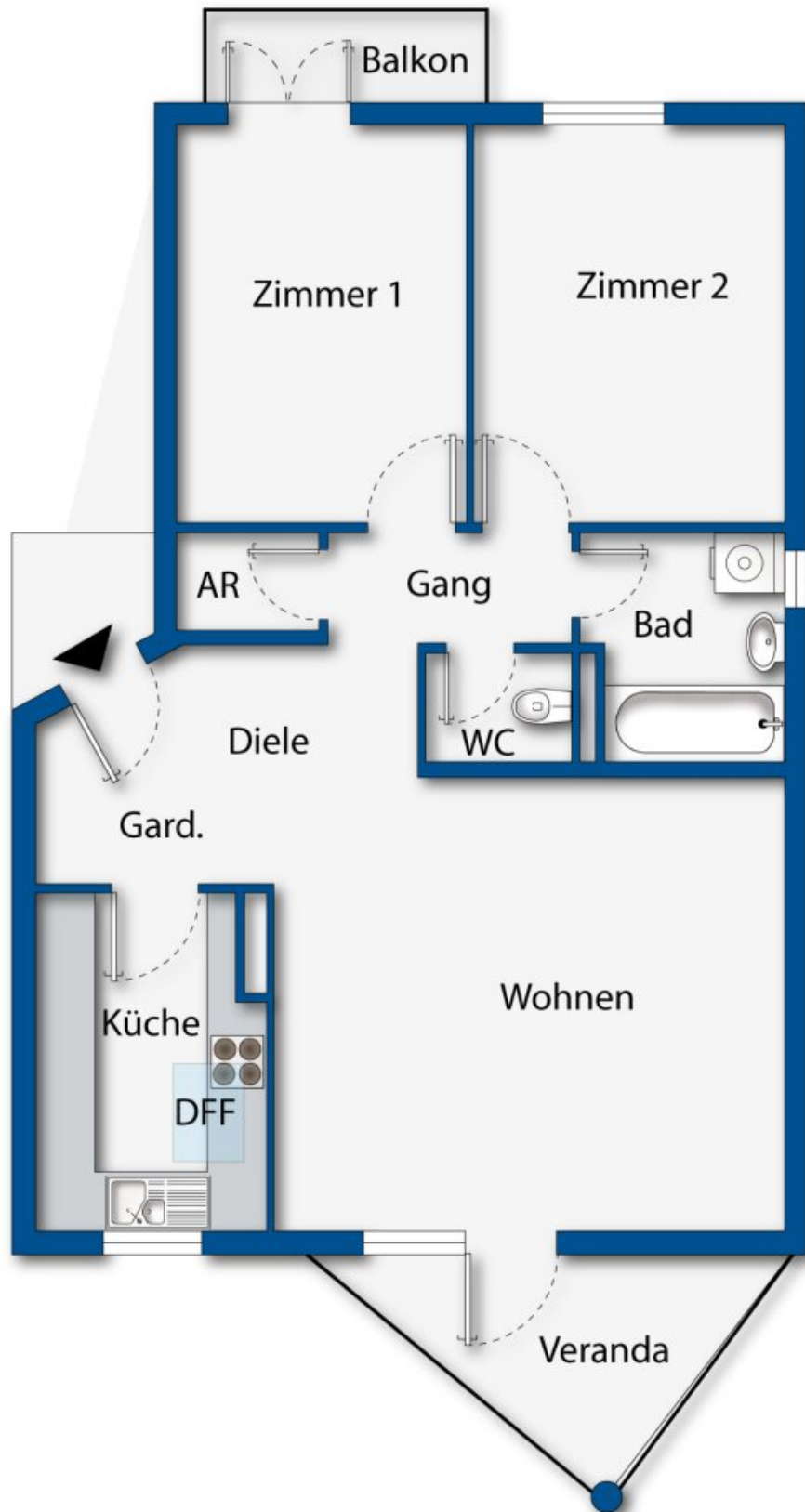












## Objektbeschreibung

### Wohnen mit Weitblick – großzügig, charmant und voller Möglichkeiten

Manche Wohnungen vermitteln schon beim Eintreten ein Gefühl von Zuhause. Diese 3,5-Zimmer-Wohnung tut genau das – mit viel Platz, durchdachter Raumaufteilung und einem ganz besonderen Wohnflair. Sie richtet sich an Menschen, die mehr als nur Quadratmeter suchen: Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und ein gepflegtes Umfeld legen.

### Raum für Leben und für Ihre Ideen

Auf rund **84 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine stimmige Kombination aus Offenheit und Struktur. Das **großzügige Wohnzimmer** bildet das Herzstück der Wohnung – lichtdurchflutet, einladend, ideal für entspannte Abende oder geselliges Beisammensein. Die **zwei Schlafzimmer** bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und ergänzen sich perfekt mit dem **zusätzlichen Raum**, der sich ideal als Homeoffice, Ankleidezimmer oder Kinderzimmer eignet – ganz wie Ihr Leben es verlangt.

Die **separate Küche** überzeugt mit funktionalem Schnitt und Platz für eine kleine Essgelegenheit – ideal für den Frühstückskaffee mit Blick ins Grüne. Der **Balkon** ist zwar kompakt, aber ein echtes Wohlfühlplätzchen für sonnige Pausen oder laue Sommerabende.

Ein besonderes Plus: Das **großzügige Kellerabteil** bietet trockenen, sicheren Stauraum für alles, was Sie nicht täglich benötigen.

### Komfort trifft Effizienz

Heizen Sie nach Ihren Bedürfnissen: Die **elektrische Fußbodenheizung**, die ausschließlich für diese Wohnung konzipiert wurde, ermöglicht eine individuelle und effiziente Temperaturregelung. Für alle, die Wert auf Nachhaltigkeit und Heizkostenoptimierung legen, gibt es außerdem einen **Anschluss für einen Holz- oder Pelletsofen** – umweltfreundlich, gemütlich und kostensparend.

### Solide Basis – gepflegtes Umfeld

Die Wohnung befindet sich in einer **gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1988**. Die ruhige, angenehme Nachbarschaft und der gute Gesamtzustand des Gebäudes bieten beste Voraussetzungen für sorgenfreies Wohnen. Vor dem Haus stehen Ihnen **rund 15 allgemeine Außenstellplätze** zur Verfügung – zusätzlich können Sie auch einen **Tiefgaragenplatz** um 25.000 € erwerben, um maximalen Komfort zu genießen.

## **Diese Wohnung sollten Sie gesehen haben**

Hier stimmt einfach alles: Platz, Substanz, Flexibilität – ein **Zuhause mit Potenzial**, das Ihnen Raum für heute und morgen gibt. Ob als Eigenheim oder durchdachte Kapitalanlage – Gelegenheiten wie diese sind rar.

**Kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich dieses vielseitige Wohnjuwel.**

**Vereinbaren Sie jetzt Ihre Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap