

Traumwohnung im Herzen von Moosburg - Modernisiertes Dachgeschoß mit Garten, Terrasse und Stellplätzen!



Objektnummer: 946

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9062 Moosburg
Baujahr:	1980
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	72,42 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	84,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Heizkosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

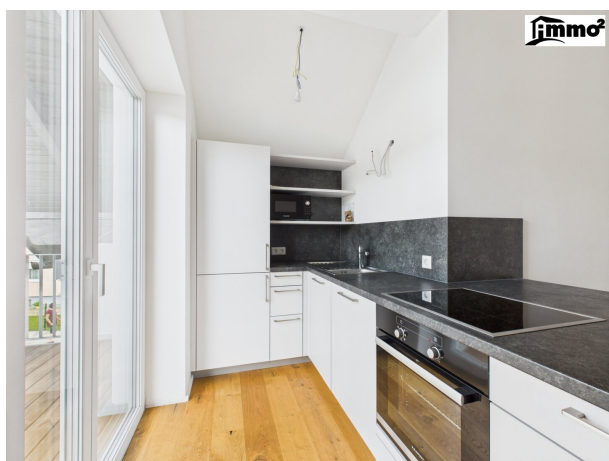
Ihr Ansprechpartner

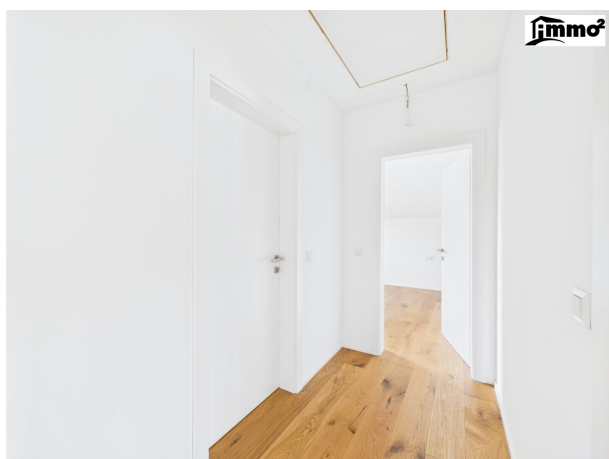
Mag. Anna- Katharina Kos

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 664 4118523

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











Wohnfläche⁽¹⁾
75.11 m²

(1) Ist die Gesamtläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE 360

EINREICHUNG UMBAU SCHULSTRASSE 1 | MOOSBURG

Grundriss Kellergeschoss | M = 1:100 | KG.: 72145 Moosburg | GRSTNR.: 56/1

- Bestand
- Neubau
- Abbruch



Achtung!!
Die Naturmaße sind zu nehmen
und die Koten zu prüfen!

Planverfasser:
Hauptstraße 220
9210 Pörschach
+43 664 88229700
office@pdg-architektur.at

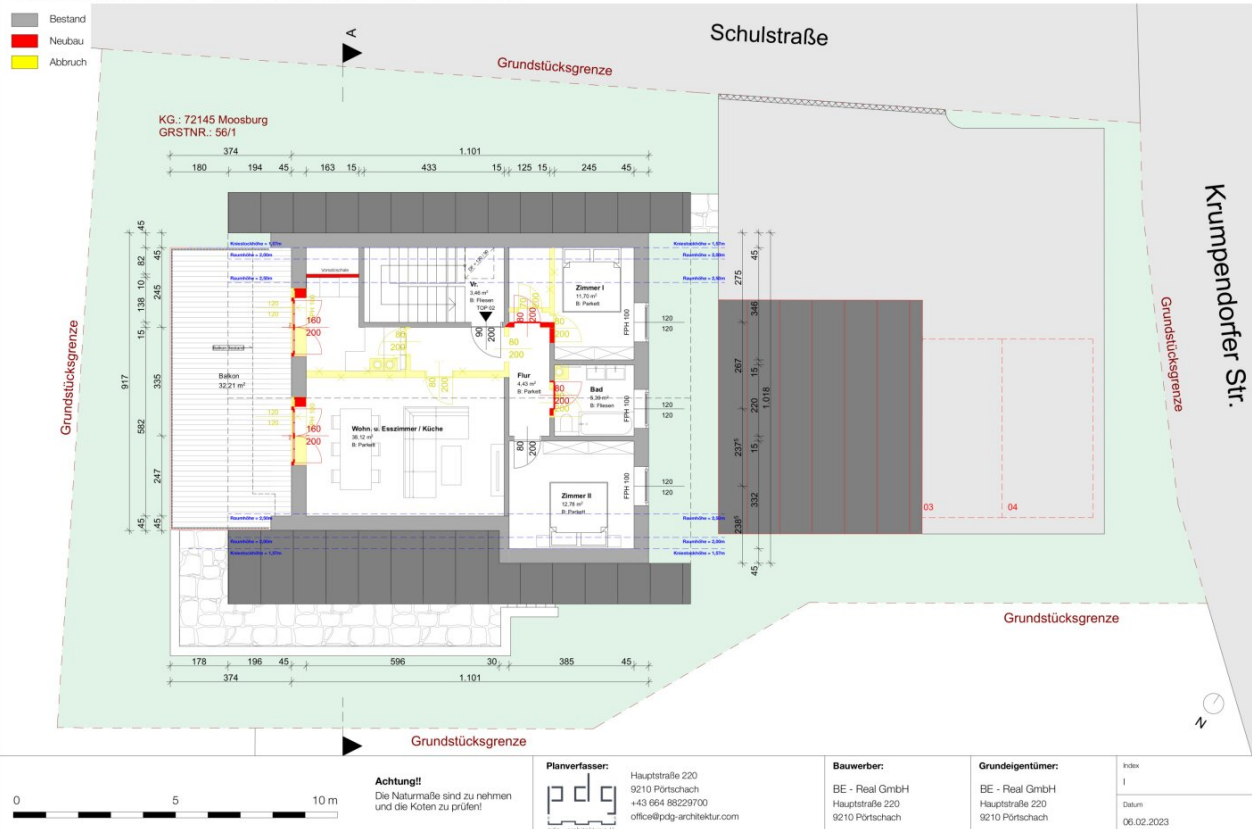
Bauwerber:
BE - Real GmbH
Hauptstraße 220
9210 Pörschach

Grundeigentümer:
BE - Real GmbH
Hauptstraße 220
9210 Pörschach

Index:
I
Datum:
06.02.2023

EINREICHUNG UMBAU SCHULSTRASSE 1 | MOOSBURG

Grundriss Dachgeschoss | M = 1:100 | KG.: 72145 Moosburg | GRSTNR.: 56/1





Folgen Sie uns gerne auf
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch_immohoch2

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

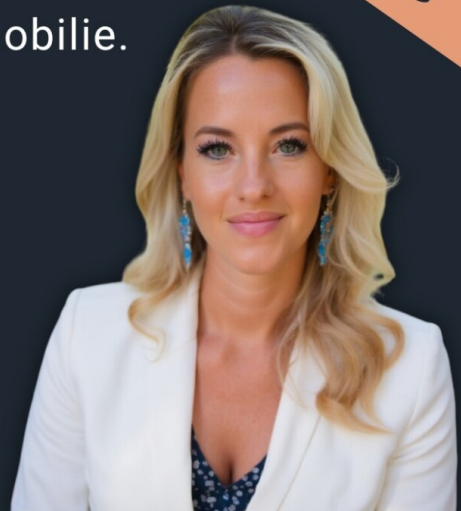
Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete und freundliche Dachgeschosswohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses in Moosburg und bietet alles, was Sie für komfortables Wohnen benötigen. Mit einer hervorragenden Raumhöhe, moderner Ausstattung und einer großzügigen Terrasse lädt diese Wohnung zum Wohlfühlen ein.

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche:** Die ca. 72 m² große Wohnung besticht durch ein angenehmes Raumklima und bietet ein großzügiges Wohngefühl. Der hochwertig verlegte Eichenparkettboden sorgt für eine warme Atmosphäre. Die moderne Wohnküche von Miele ist mit allen Geräten von Blaupunkt ausgestattet und ebenfalls auf höchstem Niveau gehalten. Alle Arbeiten wurden von regionalen Fachfirmen ausgeführt.
- **Große Terrasse:** Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zu einer beeindruckenden, ca. 32 m² großen Terrasse, die viel Platz für Entspannung und gesellige Stunden im Freien bietet.
- **Garten:** Zwei Gartenanteile mit ca. 84 m² und ca. 34 m² können optional gegen Aufpreis dazugekauft werden.
- **Zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer:** Die Wohnung verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein stilvolles Tageslichtbad mit Badewanne.
- **Kellerabteil:** Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 12 m². Zusätzlich steht ein Waschraum zur Verfügung, in dem eine eigene Waschmaschine untergebracht werden kann.
- **Dachboden:** Zur Wohnung verfügt auch über einen Dachboden
- **Garderobe:** Der Garderobenbereich vor der Wohnungstüre ist auch Bestandteil der Wohnung

Parkmöglichkeiten

- **Optionale Parkplätze:** Ein Außenstellplätze ist im Preis inbegriffen, ein weiterer steht zum Kauf bereit (5.000 €)

Lassen Sie sich verzaubern!

Diese Dachgeschosswohnung kombiniert modernes Wohnen mit einer ruhigen und doch zentralen Lage. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige Zuhause bei einem persönlichen Besichtigungstermin

kennenzulernen. <https://tour.giraffe360.com/0fd0ef67bd704ca39b4b339125a405c1/>

Kontaktieren Sie uns unter 0664 4118523, um einen Termin zu vereinbaren und sich von der Atmosphäre dieser besonderen Immobilie überzeugen zu lassen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <8.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.500m
Straßenbahn <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap