

## Schöne 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Neu-Anif



**Objektnummer: 960/71754**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5081 Anif
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,70 €
<b>USt.:</b>	18,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



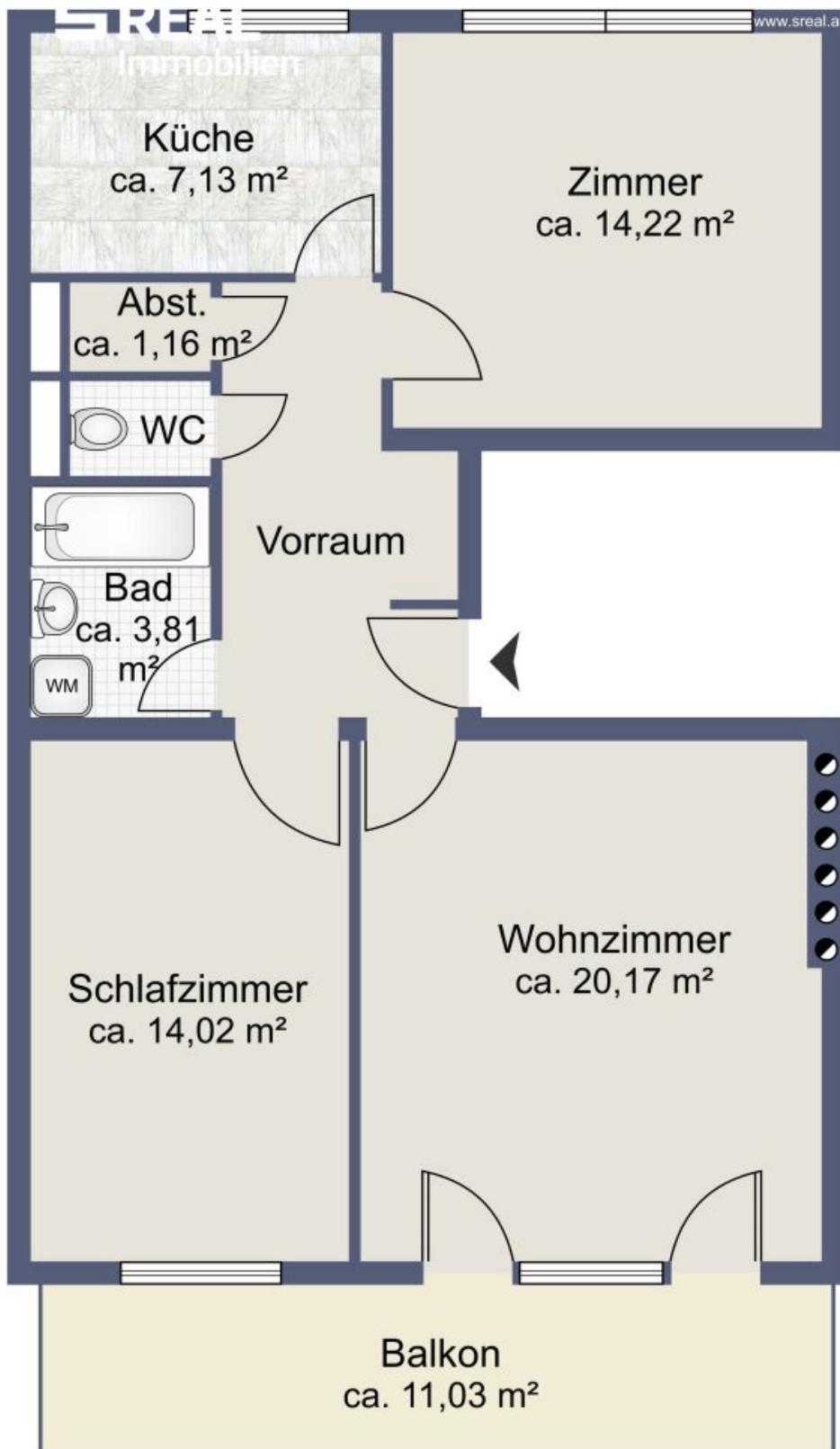
**Raveena Janagal**

Salzburg  
Franz-Josef-Straße 39  
5020 Salzburg



Mitglied des  
immobilienring.at





Skizze 1. Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend. Besonders hervorzuheben ist der Blick ins Grüne. Der Zustand der Wohnung ist dem Alter entsprechend sanierungsbedürftig.

Sie verfügt über eine gute Raumaufteilung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Schlafzimmer stehen zur Verfügung, die sich individuell gestalten lassen – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das Wohnzimmer bildet das gemütliche Zentrum.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet alles, was man für den täglichen Komfort benötigt.

Ein praktischer Flur verbindet alle Räume zentral miteinander und sorgt so für eine angenehme Raumstruktur.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon – das Highlight der Wohnung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### Sonstige

Bank <1.000m



Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.