

## **3 Zimmer - Eigentumswohnung mit westseitiger Loggia und Tiefgaragenabstellplatz**



**Objektnummer: 10954**

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger  
Immobilienmakler KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8904 Ardning
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Wohnfläche:</b>	80,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	167.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,91 €
<b>Heizkosten:</b>	42,84 €
<b>USt.:</b>	24,83 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten inklusive Heizkosten-akonto.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans Jürgen Bacher**

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG

Hauptstraße 3  
8940 Liezen

T +43 3612 25080  
H +43 676 49 756 73  
F +43 3612 25081

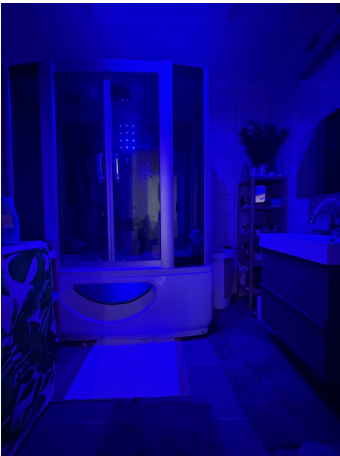
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



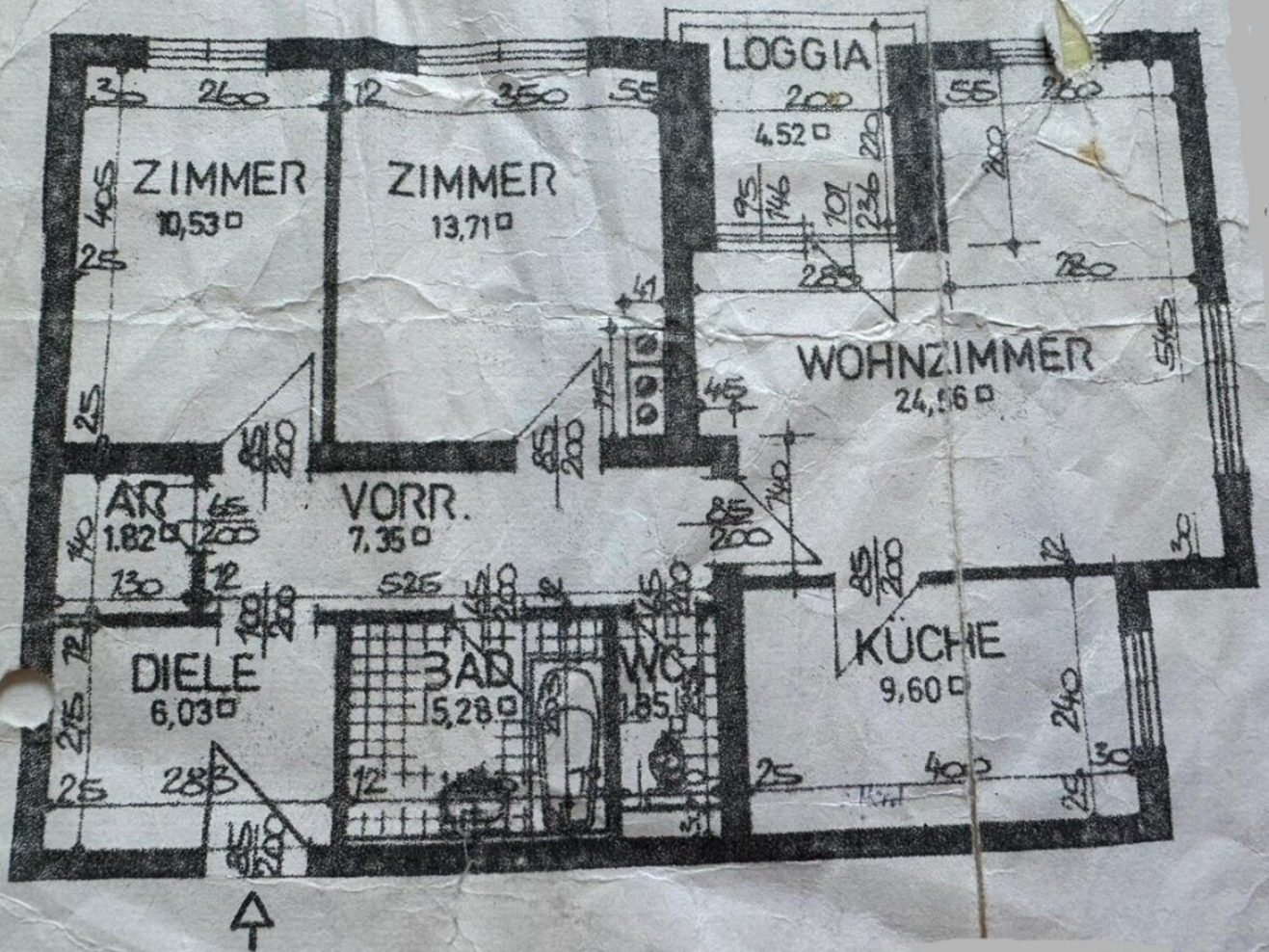








85,25 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Eigentumswohnung mit Tiefgaragenabstellplatz und sonniger Loggia!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese Eigentumswohnung befindet sich in der idyllischen Gemeinde [Ardning](#), umgeben von atemberaubender Natur und einer ruhigen, sonnigen Lage. Ardning ist ideal für Naturliebhaber und bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, die Ihre Lebensqualität erheblich steigern werden. Genießen Sie die perfekte Balance zwischen ländlichem Leben und gepflegtem Wohnkomfort.

### Objektbeschreibung:

Die Wohnung präsentiert sich mit einem großzügigen und hellen Wohnzimmer, das Ihnen den direkten Zugang zur nach Westen ausgerichteten Loggia ermöglicht. Genießen Sie hier entspannte Stunden im Freien und lassen Sie sich von den warmen Sonnenstrahlen verwöhnen.

Die Wohnung umfasst zudem ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer oder Büro. Die Einbauküche mit Essbereich lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Zwei praktische Vorräume, ein Abstellraum sowie ein separates WC bieten Ihnen zusätzlichen Stauraum und Komfort. Das moderne Badezimmer mit Dusch-Badewanne erfüllt alle Bedürfnisse an Wellness und Entspannung.

### Ausstattung:

- Öl-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung.
- Kaminanschluss vorhanden, ideal für romantische Abende am Kamin.
- Tiefgaragenabstellplatz für Ihren Pkw – besonders praktisch in der kälteren Jahreszeit und bei schlechtem Wetter.
- Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

**Besonderheiten:** Diese Immobilie ist zudem zweitwohnsitzfähig und eignet sich somit hervorragend als Wochenend- oder Ferienwohnung.

[Ardning](#) nennt sich selbst "Erholungsdorf" und begeistert mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Sie eines der letzten Hochmoore der Alpen, das [Pürgschachen Moor](#), mit einem Naturerlebnisweg für die ganze Familie. Die [Ardningalm-Hütte](#) ist ein perfekter Ausgangspunkt für Wandertouren, während die [Wallfahrtskirche Frauenberg](#) und das [Naturbad in Frauenberg](#) zusätzliche Attraktionen bieten.

Für Wintersportliebhaber eröffnen sich im [Gesäuse](#) zahlreiche Skitouren, während der Ennsradweg die Gemeinde als beliebten Radstandort positioniert.

Entdecken Sie die beeindruckende Natur und die herzliche Gemeinschaft in [Ardning](#), wo Erholung und Abenteuer Hand in Hand gehen!

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Diese Wohnung bietet nicht nur ein schönes Zuhause, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <6.500m

Bank <500m

Post <6.000m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**



Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap