

# **Wohnen in St. Georgen im Attergau - große Eigentumswohnung mit Gebirgsblick**



**Objektnummer: 7359/3467**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4880 St. Georgen im Attergau
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	395,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

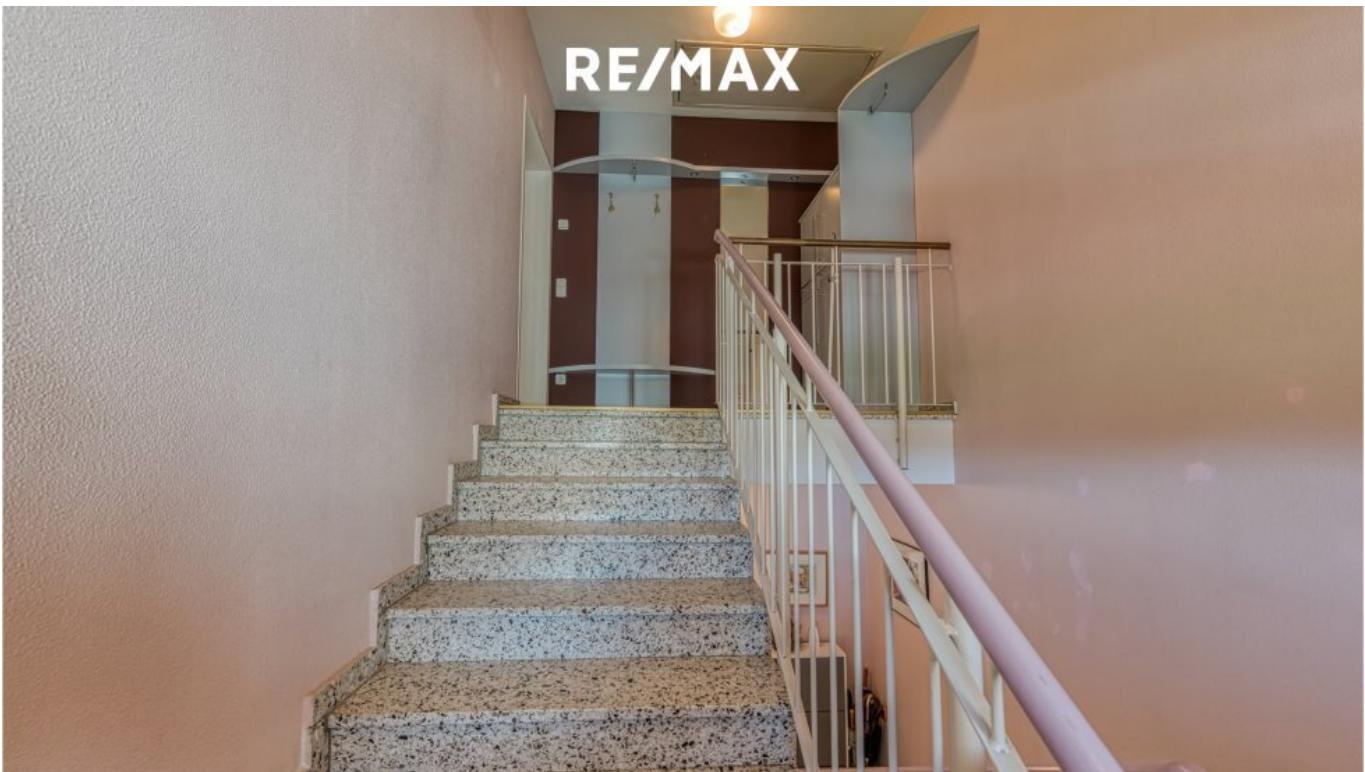


**Sophie Strasser**

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

T +43 677 642 473 81

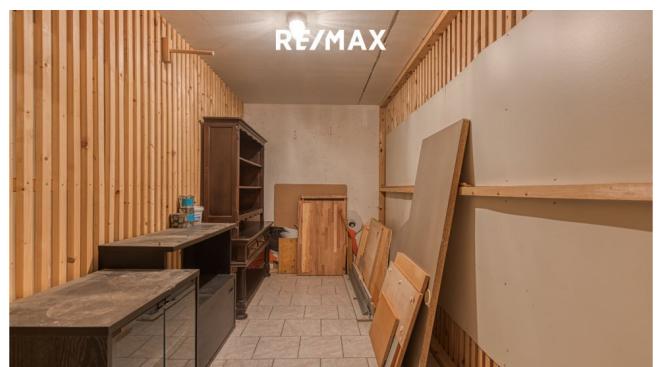






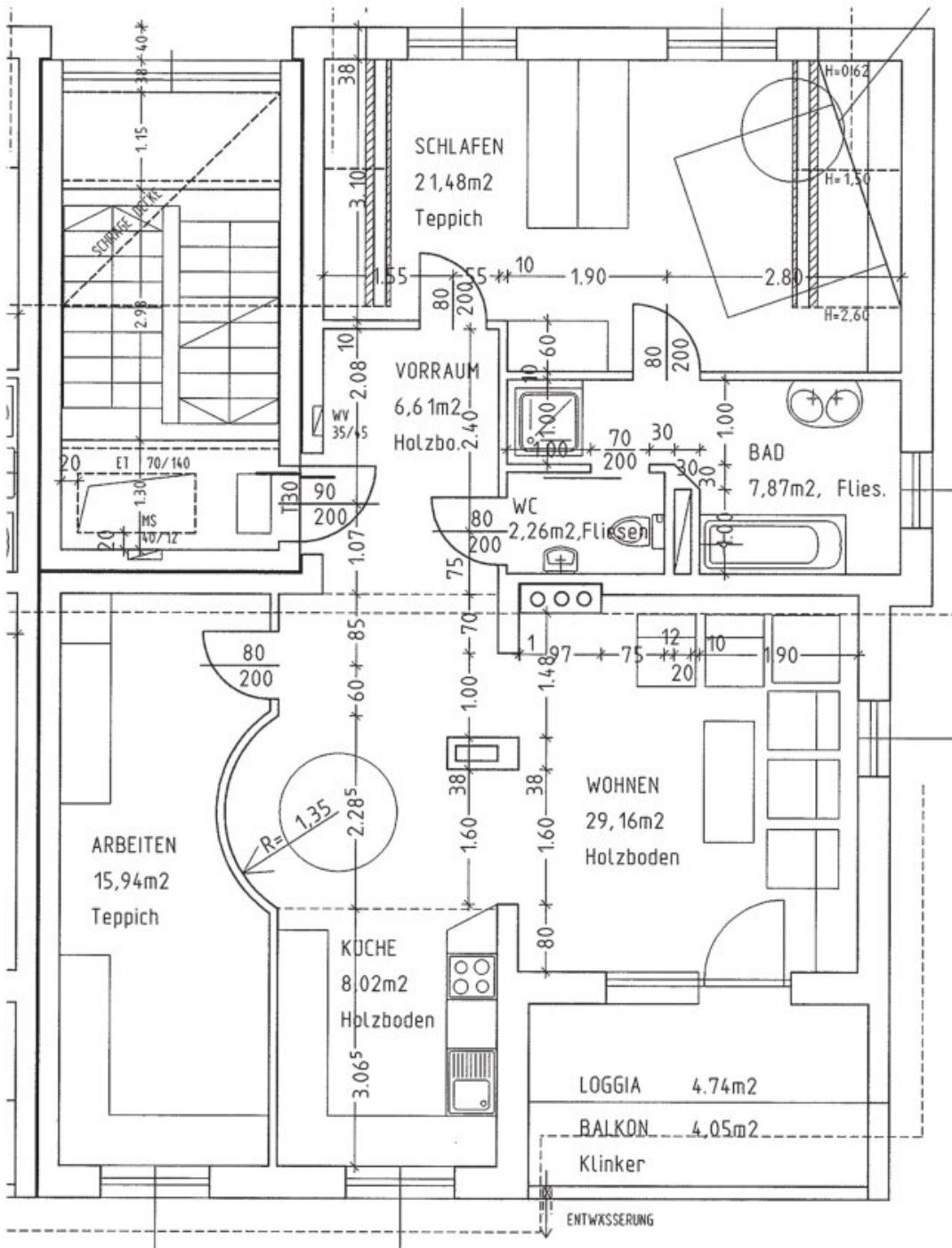


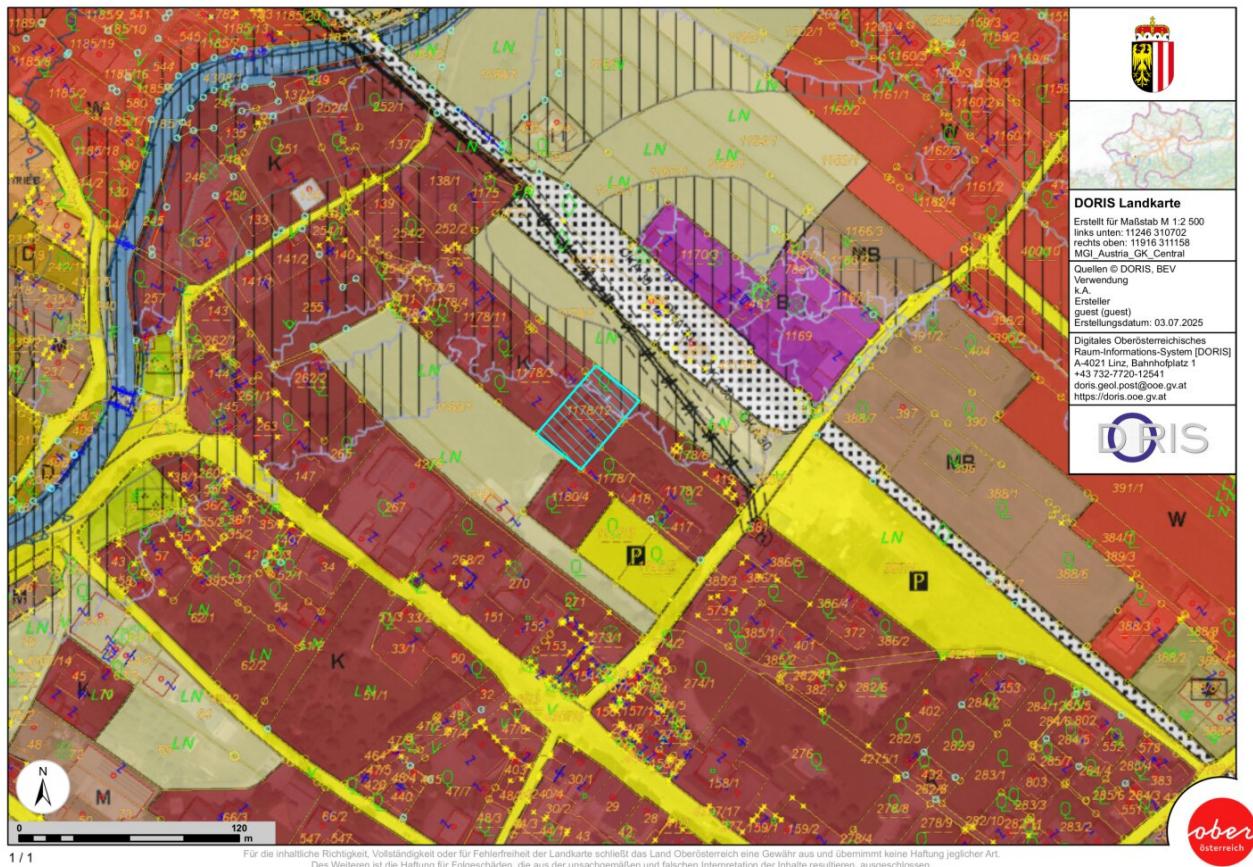






# Grundriss







# Objektbeschreibung

## Wohnen in St. Georgen im Attergau - große Eigentumswohnung mit Gebirgsblick

In einer äußerst gepflegten Wohnanlage in der Agergasse in St. Georgen im Attergau befindet sich diese hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung im obersten Stockwerk. Das Gebäude wurde ca. 1997 errichtet und besticht durch seine ruhige Siedlungslage in Kombination mit einer hervorragenden Anbindung. Die Wohnfläche umfasst rund **94 m<sup>2</sup>**, ergänzt durch eine ca. **9 m<sup>2</sup> große, teils überdachte Außenfläche**, die Loggia und Balkon geschickt miteinander verbindet. Eine praktische Markise sorgt hier für angenehmen Schatten an sonnigen Tagen – der perfekte Platz, um den herrlichen Weitblick ins Gebirge zu genießen.

Die Raumaufteilung ist durchdacht: Ein großzügiger Wohn- und Essbereich wird durch zwei Schlafzimmer ergänzt. Eines davon verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank, das andere über maßgefertigte, stilvolle Einbauschränke. Bad und WC sind getrennt begehbar. Es gibt in der Wohnung zwei Waschmaschinenschlüsse – einer befindet sich im Badezimmer, der zweite in einem der Zimmer, das sich ideal auch als Hauswirtschafts- oder Arbeitsraum nutzen lässt. Die elegante Einbauküche sowie Extras wie elektrische Jalousien sorgen für hohen Wohnkomfort.

Die Fenster sind zweifach verglast und überwiegend mit praktischen Fliegengittern ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler, der oberhalb der Wohnung installiert ist. Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme-Zentralheizung. Ein großzügiger Carport-Stellplatz (ca. 13 m<sup>2</sup>) sowie ein eigenes Kellerabteil sind im Kaufpreis inkludiert. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich gepflegte Wohnanlage. Eine Wohnungseigentümerin kümmert sich mit viel Liebe um die Außenanlagen und das Erscheinungsbild des Hauses – diese Pflege ist bereits in den Betriebskosten enthalten. Laut Auskunft der Hausverwaltung sind in naher Zukunft keine Sanierungen geplant, was für zusätzliche Planungssicherheit sorgt.

Die Lage überzeugt ebenfalls: Der Bahnhof von St. Georgen ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine optimale Verbindung nach Salzburg und Linz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gastronomie sind in der Umgebung vorhanden. Nur wenige Autominuten entfernt liegt der Attersee, einer der schönsten Seen Österreichs. Die Region steht für Naturgenuss und hohe Lebensqualität – ideal für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung gerne möglich – überzeugen Sie sich selbst von diesem stilvollen Zuhause mit Weitblick.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap