

## Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragen-Stellplatz



**Objektnummer: 486**

**Eine Immobilie von Immobilien Josef Volger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5721 Piesendorf
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Wohnfläche:</b>	78,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,33 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,82
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Josef Volger

Immobilien Josef Volger  
Glocknerweg 5/11  
5671 Bruck an der Großglocknerstraße

















Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>

85.5 m<sup>2</sup>

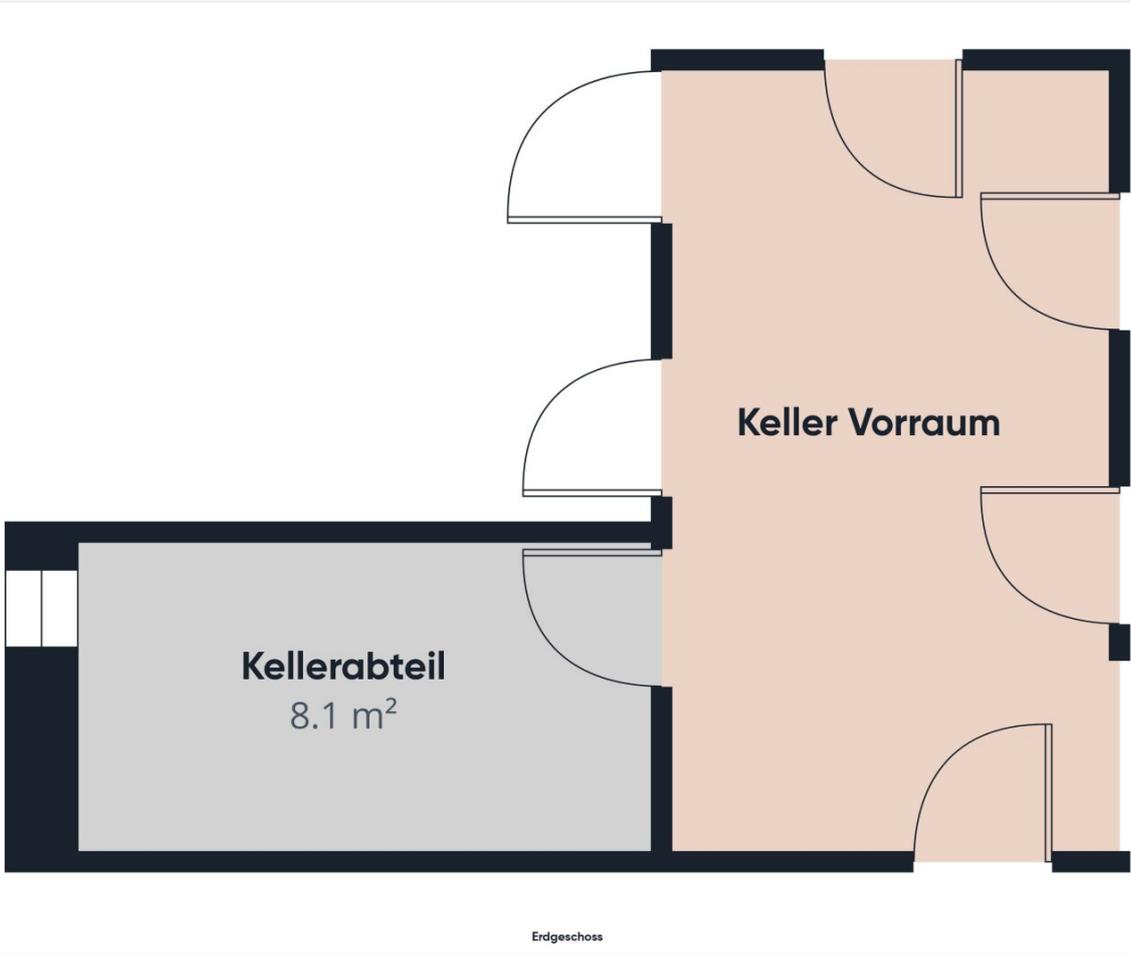
Balkone und Terrassen

9.8 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Das Grundrissdiagramm dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

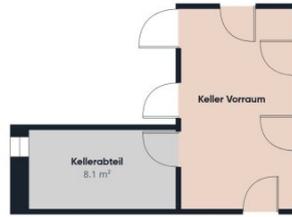


Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
8.1 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Diese Grundrisse dienen nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Erdgeschoss



Etage 1

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

93.6 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

9.8 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Das Grundrissdiagramm dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

## Objektbeschreibung

### **Schöne 3 - Zimmer Wohnung mit Loggia und Tiefgaragen-Stellplatz in Piesendorf zu verkaufen**

Die ansprechende Wohnung in zentraler Lage von Piesendorf ist nach Süden ausgerichtet und besticht durch einen wunderbaren Blick auf die Hohen Tauern. Sehr praktisch ist auch der Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage!

Einteilung:

Wohnzimmer mit Kachelofen, Edelstahl-Holzherd und Ausgang zur großen, gemütlichen Loggia (Balkon), geräumige Küche mit hochwertigen Geräten und einer Eckbank, Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, Bad mit begehbare Dusche, WC, Vorraum, Abstellraum;

- von den Eigentümern wurde die Wohnung rauchfrei und ohne Haustiere gehalten;
- die große nach Süden ausgerichtete Loggia (Balkon) kann perfekt zum gemütlichen Beisammensein genutzt werden;
- im großzügigen Wohnzimmer befindet sich ein moderner Edelstahl-Holzherd, sowie ein Kachelofen, der für wohlige Wärme sorgt;
- die neue Küche, vom Wohnzimmer aus erreichbar, verfügt über viel Arbeitsfläche bzw. Stauraum, sowie moderne Geräte;
- zusätzlich zum Schlafzimmer ist ein Kinderzimmer vorhanden, welches vielseitig (z.B. auch als Büro) genutzt werden kann;
- ein renoviertes Bad mit begehbare Dusche steht zur Verfügung;
- das WC (inkl. Fliesen) wurde gleichzeitig mit dem Bad erneuert;
- zur Wohnung gehört ein ca. 8 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil mit Fenster;

- Heizung: Elektro, Edelstahl-Holzherd mit Kochplatte und Backrohr, sowie ein Kachelofen mit Ofenbank;
- sehr praktisch: komfortabler Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage;

Nutzfläche: ca. 78,28 m<sup>2</sup> ohne Loggia

Kaufpreis: € 299.000,-

Betriebskosten: ca. € 169,-/monatlich ohne Heizung (lt. aktueller Vorschreibung, abhängig vom Verbrauch)

Rücklage: ca. € 90,-/monatlich

Energieausweis: HWB 75, fGEE 1,82

Auf Grund der tollen Raumvielfalt (Schlafzimmer und ein zusätzliches Zimmer, schöne Loggia, usw.) ist die Wohnung sowohl für Familien, als auch für Nutzer mit "Home-Office-Bedarf" bestens geeignet! Das helle und äußerst geräumige Kellerabteil eignet sich perfekt als Stauraum und für handwerkliche Tätigkeiten. Der praktische Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage rundet das tolle Gesamtpaket ab!

Die Wohnung befindet sich sehr zentral in Piesendorf. Das Ortszentrum, sowie Hauptverkehrsverbindungen und Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln sind fußläufig innerhalb kürzester Zeit erreichbar.

Die bekannte Region Zell am See - Kaprun befindet sich nur wenige Kilometer entfernt. Skigebiete, Ausflugsziele und Freizeit- bzw. Infrastruktureinrichtungen sind im Nahbereich.

Jederzeit gerne anfragen!

Ihr Ansprechpartner:

Josef Volger

0043 (0)664 2261096

info@volger.immobilien

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.