

**Helle Eigentumswohnung mit hochwertiger Ausstattung,  
südseitige Loggia, Garage**



**Objektnummer: 10976**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8940 Weißenbach bei Liezen
<b>Nutzfläche:</b>	82,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	73,09 €
<b>Heizkosten:</b>	82,42 €
<b>USt.:</b>	26,86 €
<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



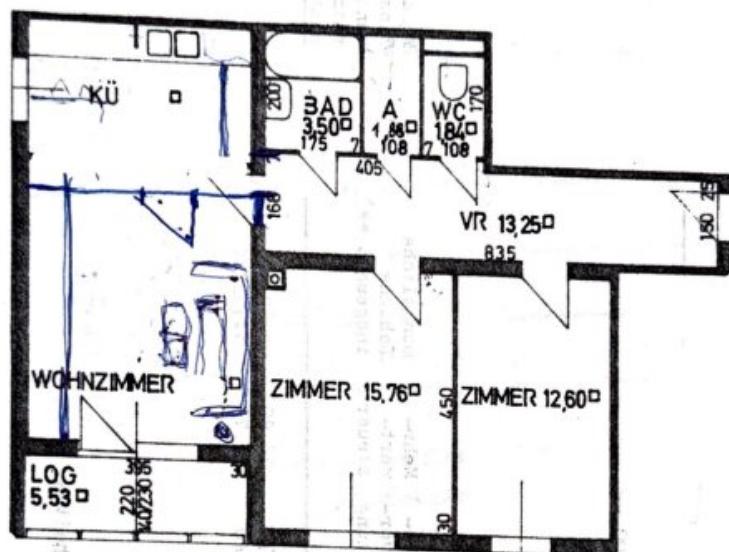








82,13 m<sup>2</sup>



(Planänderungen behalten wir uns vor)  
Loggia im Süden

Wohnnutzfläche

Vorraum	13,25 m <sup>2</sup>
Bad	3,50 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,88 m <sup>2</sup>
Küche	9,01 m <sup>2</sup>
Wohnraum	18,76 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,76 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,60 m <sup>2</sup>
Loggia	<u>5,53 m<sup>2</sup></u>
	<u>82,13 m<sup>2</sup></u>

"Anzahlung" u. "Gesamte monatliche Zahlung"  
auf der Rückseite ersichtlich.

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese lichtdurchflutete Eigentumswohnung in [Weißenbach bei Liezen](#) mit einer großzügigen Nutzfläche von 82,13 m<sup>2</sup> besticht durch ihre süd-westseitige Ausrichtung und den atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge. Die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und idyllischer Lage erwartet Sie hier.

## Raumaufteilung

Die Wohnung ist optimal aufgeteilt und bietet folgende Räumlichkeiten:

- **Vorraum:** Einladender Eingangsbereich, der eine warme Atmosphäre schafft.
- **Küche:** Ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche und einem gemütlichen Essbereich – ideal für gesellige Stunden.
- **Wohnzimmer:** Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur südseitigen Loggia, die mit 5,53 m<sup>2</sup> Platz zum Entspannen und Genießen der Aussicht einlädt.
- **2 Schlafzimmer:** Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für persönliche Gestaltung bieten.
- **Modernes Bad:** Ausgestattet mit einer ebenerdigen Dusche, die sowohl Funktionalität als auch Eleganz vereint.
- **WC:** Separates WC für zusätzlichen Komfort.
- **Abstellraum:** Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet.

## Ausstattung und Zustand

Die Wohnung wurde 2022 saniert und präsentiert sich in einem sehr sauberen, hellen und freundlichen Zustand. Die hochwertige Ausstattung sorgt dafür, dass Sie sich sofort wohlfühlen werden. Zu den Highlights zählen:

- **Neue Pelletsheizung:** Das Mehrparteienhaus erhielt eine neue, umweltfreundliche Pelletsheizung, die für niedrige Heizkosten und ein angenehmes Raumklima sorgt.
- **Neues Dach:** Das Gebäude verfügt über ein neues Dach, das für zusätzliche Sicherheit sorgt.

## Außenbereich und Garage

Die südseitige Loggia ist der perfekte Ort, um die Sonne zu genießen oder einen entspannten Abend mit Blick auf die Berge zu verbringen. Zudem gehören ein Kellerabteil und eine **Garage mit elektrischem Tor** zur Wohnung, – ein großer Vorteil in dieser ruhigen und sonnigen Lage.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Umgebung, die ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Ob Wandern in den Bergen oder entspannte Spaziergänge in der Natur – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe und Aktivität. Zudem ist diese Immobilie zweitwohnsitzfähig, was sie besonders interessant für Käufer macht, die einen Rückzugsort in der Natur suchen.

In der Nähe befindet sich der renommierte [Golf- und Landclub Ennstal](#), der Golfliebhabern erstklassige Spielmöglichkeiten bietet. Der idyllische [Badesee Weißenbach](#) lädt im Sommer zum Schwimmen und Relaxen ein. Im Winter gelangen Sie zum örtlichen [Schilift Weißenbach](#)! Die Stadt [Liezen](#) ist in nur 5 Autominuten erreichbar und bietet Ihnen eine umfassende Infrastruktur sowie zahlreiche exklusive Einkaufsmöglichkeiten.

Für Wintersportbegeisterte ist diese Immobilie ein wahres Paradies. Die renommierten Skigebiete [Hauser Kaibling](#), die [Dachstein-Tauern Region, Schladming, Planneralm, Riesneralm](#) und die [Tauplitz](#) sind schnell erreichbar und bieten Ihnen erstklassige Pistenverhältnisse. Auch die nahegelegenen Skigebiete in Oberösterreich, wie [Hinterstoder](#) und [Wurzeralm](#), laden zu unvergesslichen Skibabenteuern ein. Und für entspannende Ausflüge erreichen Sie das wunderschöne [Salzkammergut](#) mit seinen glitzernden Seen in nur ca. 25 Minuten.

Im Sommer laden die umliegenden Wander- und Klettergebiete und der [Golf- und Landklub Ennstal in Weißenbach bei Liezen](#) - in unmittelbarer Nähe, sowie der [Golf- und Countryclub Schloss Pichlarn](#) im nahen Irdning, zu sportlicher Betätigung und Erholung ein.

In nur 25 Autominuten erreichen Sie die beeindruckende [Gesäuse Region](#), ein Paradies für Naturliebhaber. Hier erwarten Sie atemberaubende Landschaften des [Nationalparks Gesäuse](#) und das [Stift Admont](#) mit der größten Klosterbibliothek der Welt.

## Fazit

Diese hochwertige Eigentumswohnung vereint modernes Wohnen mit einer traumhaften Lage und ausgezeichneter Ausstattung. Sie eignet sich sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Zweitwohnsitz. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und dem Komfort dieser Immobilie begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie Ihr neues Zuhause!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### Sonstige

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <8.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap