

# großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse und Garten!



**Objektnummer: 7834/234**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4310 Mauthausen
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

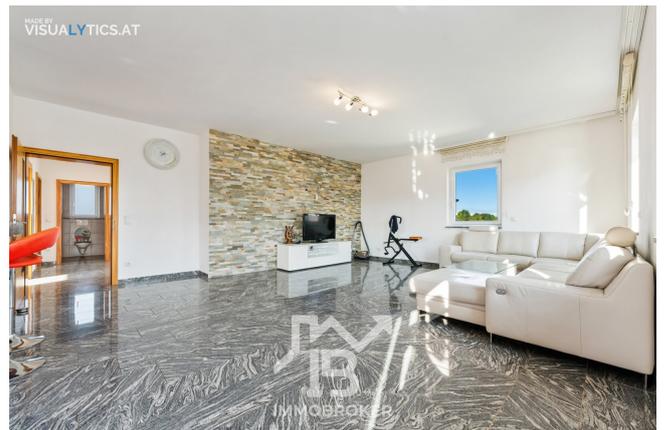


**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobilien GmbH

MADE BY  
VISUALYTICS.AT













MADE BY  
VISUALYTICS.AT



13  
IMMOBROKER

## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohngefühl, viel Freiraum und ein Höchstmaß an Privatsphäre. Auf großzügiger Wohnfläche genießen Sie lichtdurchflutete Räume mit offenem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem Ambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.

Das absolute Highlight ist die weitläufige Dachterrasse, die Ihnen einen unvergleichlichen Blick und Sonne den ganzen Tag über bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien, zum Genießen lauer Sommerabende oder für gesellige Runden mit Freunden.

Zusätzlich zur Dachterrasse verfügt die Wohnung über einen **eigenen Garten**, der Ihnen als grüne Oase zur Verfügung steht. Hier verbinden sich die Vorzüge einer exklusiven Dachwohnung mit den Annehmlichkeiten eines privaten Gartens – perfekt für Hobbygärtner, Familien oder alle, die Natur und Ruhe schätzen.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist die umweltfreundliche Erdwärme mit Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und gleichzeitig Ihre Heizkosten senkt.

### Highlights:

- Großzügige Dachterrasse mit Weitblick
- Eigener Garten als private Grünfläche
- Helle, offene Wohnräume mit moderner Architektur
- Hochwertige Ausstattung und durchdachtes Raumkonzept
- elektrische Rolläden und Raffstores
- luxuriöses Badezimmer
- Exklusive Lage mit bester Infrastruktur

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <6.000m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap