

4-Zimmer Dachgeschosswohnung mit ca. 15m² Balkon für Individualisten in Gois/Wals



Wohnraum mit Loftfeeling!

Objektnummer: 1714/59

**Eine Immobilie von Immobilienkontor Mag. Theresa-Maria
Höhener e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Gois
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,86 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	549.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.043,17 €
Betriebskosten:	146,11 €
Heizkosten:	98,88 €
USt.:	32,60 €
Infos zu Preis:	

334,52 EUR monatliche Vorschreibung inkl. Heizungsakonto und Rücklage, "Sonstiges" = Kaltwasser

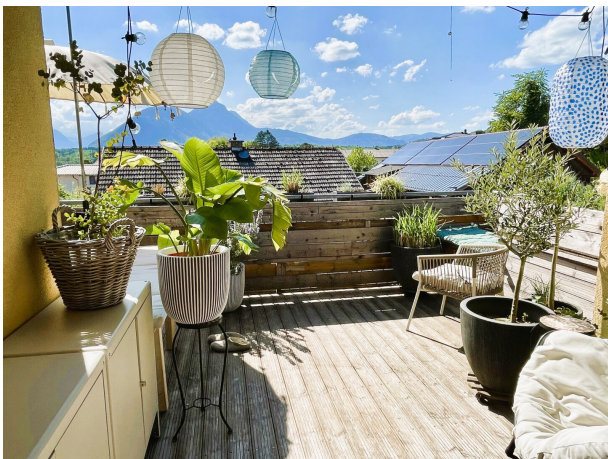
Ihr Ansprechpartner

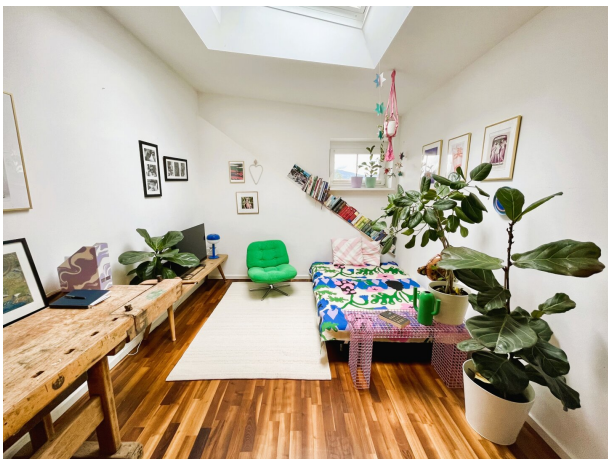


Mag. Theresa-Maria Höhener

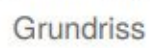
Immobilienkontor Mag. Theresa-Maria Höhener e.U.
Wasserfeldstraße 10
5102 Anthering











Grundriss

Objektbeschreibung

Freigeister und Naturliebhaber aufgepasst - die Wohnungssuche könnte an dieser Stelle beendet sein!

Willkommen in Ihrer Traum-Dachgeschosswohnung in der begehrten Gemeinde Wals im malerischen Ortsteil Gois! Diese absolut stylische 4-Zimmer Wohnung Jahrgang 2011 (Kernsanierung) mit großem Südwestbalkon mit Markise vereint Tradition (ursprünglich alter Goiserwirt) mit modernem Wohnkomfort mitten in atemberaubender Landschaft und bietet alles, was man sich für ein harmonisches, freundliches Zuhause voller "good vibes" wünscht:

Mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von ca. 109 m², einem ca. 44m² großen Wohn-Essbereich mit offener Küche, 3 Schlaf-/Gäste-/Arbeitszimmern mit ca. 16m², 14m² und 10m² ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Familien oder Paare, die das Leben inmitten der Natur bei gleichzeitig bester Erreichbarkeit der Stadt Salzburg (ca. 10 min mit dem Auto, ca. 12 min dem Bus und ca. 20 min mit dem Fahrrad nach Salzburg Maxglan!) schätzen. Der Kaufpreis ist moderat im Vergleich zu aktuellen Neubauprojekten und ermöglicht Ihnen eine moderne, sanierte Wohnung zum Preis einer gebrauchten zu erwerben.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort den stilvollen Akazienparkett bemerken, der in Kombination mit der Fußbodenheizung ein wohliges Wohngefühl, auch gerne barfuß, ermöglicht. Die offene Raumgestaltung ermöglicht es Ihnen, Ihre Wohnideen kreativ umzusetzen und die einladende Atmosphäre zu genießen. Das Klimasplitgerät im Wohnbereich, die Außenrolläden bei den Fenstern und Hitzeschutzmarkisen sowie Verdunkelungsrollos bei den Dachflächenfenstern sorgen für Abkühlung und Beschattung.

Die hochwertige offene Einbauküche mit Ausblicken in die Natur und Berge ermöglicht direkten Zugang auf den traumhaften, teilweise überdachten großen Balkon und zum Essbereich. Ob beim Kochen für Familie & Freunde oder beim gemütlichen Frühstück – hier wird jeder Moment zum Genuss. Hier haben Sie ein richtiges "Cocooning"-Gefühl bzw. wohnen "hygge", wie die Skandinavier zu sagen pflegen. Bei uns ins Salzburg ganz einfach "gmätlisch"!

Die Wohnung verfügt über drei separat begehbbare Schlaf-/Arbeits-/Gästezimmer, die Raum für Ruhe und Entspannung bieten. Egal in welcher privaten Konstellation, ob anspruchsvoller Single/als Paar oder als Familie - hier ist Platz für alle und Sie werden großzügig wohnen. Genießen Sie natürlich ganz besonders vom Balkon, aber auch aus allen anderen Räumen die idyllischen Ausblicke auf die umliegenden Berge, das grüne Umland und den beeindruckenden Fernblick, der für eine unvergleichliche Atmosphäre sorgt. Sogar die Salzburger Festung haben Sie vom Wohnzimmer aus im Blickfeld! Hier können Sie den Alltagsstress hinter sich lassen, entschleunigen und die Natur in ihrer vollen Pracht erleben.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Stellplätze im Eigentum zur Verfügung, es gibt ein eigenes geräumiges Kellerabteil mit ca. 5m², einen allgemeinen Fahrradbereich,

Lagermöglichkeit für Autoreifen, Autodachbox und Gartenmöbel sowie einen Wäschetrockenraum - praktische Extras, die das Leben erleichtern und für eine optimale Organisation sorgen.

Die Lage in Gois ist ideal für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Ob beim Reiten, Laufen, Wandern, Radfahren oder Skifahren – die Umgebung bietet unzählige Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig ist man nur wenige Minuten von den Vorzügen der Stadt Salzburg entfernt, die mit ihrer kulturellen Vielfalt und ihrem historischen Charme begeistert. Der idyllische Goiser Dorfplatz samt Blumenschmuck und Bushaltestelle 180 liegt gegenüber vom Haus.

Diese Dachgeschosswohnung ist mehr als einfach nur eine Immobilie – sie ist der Ort, an dem Träume und Behaglichkeit verwirklicht werden. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus modernem Lebensstil und naturnahem Wohnen verzaubern.

Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu ergreifen und Ihr neues Zuhause in Gois zu finden.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Bei Fragen zur Finanzierung stehen wir gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.