

**SEEWALCHEN: Top-sanierte 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage | Ihr zukünftiger Wohntraum in den eigenen vier Wänden!**



**Objektnummer: 5038**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4863 Seewalchen am Attersee
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Nutzfläche:</b>	89,89 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

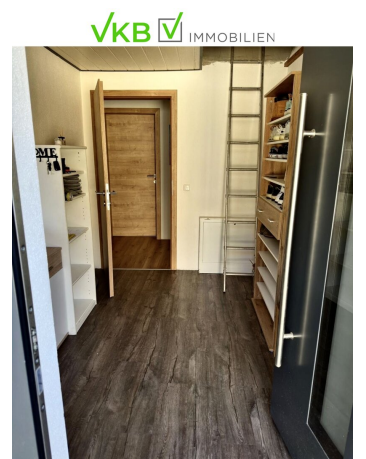


**Marlene Wolfsegger**

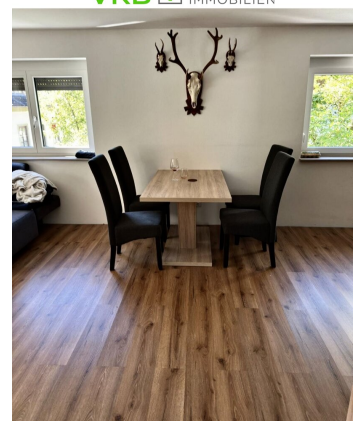
VKB-Immobilien GmbH  
Rudigierstraße 5-7  
4020 Linz

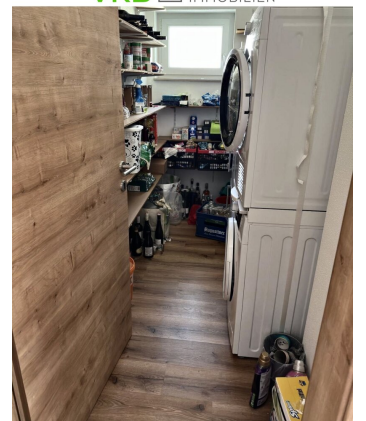
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



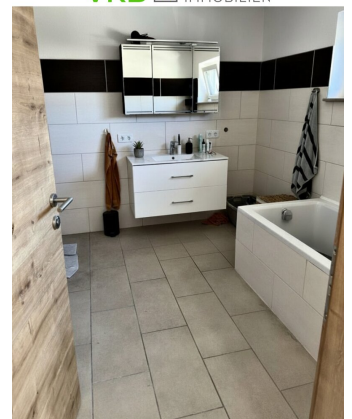














Interesse an weiteren  
Informationen oder einer  
Besichtigung?

**Jetzt anfragen!**

Marlene Wolfsegger  
+43 664 60 864 106  
marlene.wolfsegger@vkb-bank.at



## Objektbeschreibung

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um eine attraktive Wohneinheit im 1. Obergeschoß eines teilsanierten Zweifamilienhauses.

Beide Wohneinheiten sind baulich vollständig getrennt und verfügen über eigene Zugänge.

Für das Obergeschoß besteht die Möglichkeit des käuflichen Erwerbs.

Die Begründung von Wohnungseigentum ist bereits in Vorbereitung; ein Vorentwurf des Nutzwertgutachtens liegt vor.

Auch hinsichtlich der künftigen Hausverwaltung bestehen derzeit noch Gestaltungsspielräume, sodass Erwerber ihre individuellen Wünsche einbringen können.

Das künftige Eigenheim im 1. Obergeschoß präsentiert sich nach einer umfassenden und detailgetreuen Renovierung in hochwertiger Ausführung.

Die Wohneinheit überzeugt durch eine funktionale, durchdachte Raumaufteilung, die Verwendung qualitativer Materialien und einen zeitgemäßen Wohnkomfort.

(Da die Wohnung derzeit bewohnt ist, wurden die Innenansichten mithilfe künstlicher Intelligenz visualisiert, um die Privatsphäre der Mieter zu wahren und gleichzeitig eine möglichst anschauliche Darstellung der Räumlichkeiten zu ermöglichen.)

### Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Umfangreiche **Gebäudeteilsanierung 2022**
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Moderne Einbauküche inklusive hochwertiger Geräte
- Großzügiger Wohn- und Essbereich als zentraler Lebensraum



- Riesiger Dachboden mit über 105 m<sup>2</sup> Nutzfläche – vielseitig nutzbar und mit erheblichem Ausbaupotenzial
- 1 Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb
- 1 Außenstellplatz

### **Verkaufspreis**

Euro 290.000,-

### **Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

### **Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer **0732/7637** Durchwahl **1281** oder **1299**.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap