

## Komfortabel wohnen ohne Stufen – 2-Zimmer-Erstbezug in zentraler Lage



Küche - Einrichtungsvorschlag

**Objektnummer: 910**

**Eine Immobilie von VISTE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

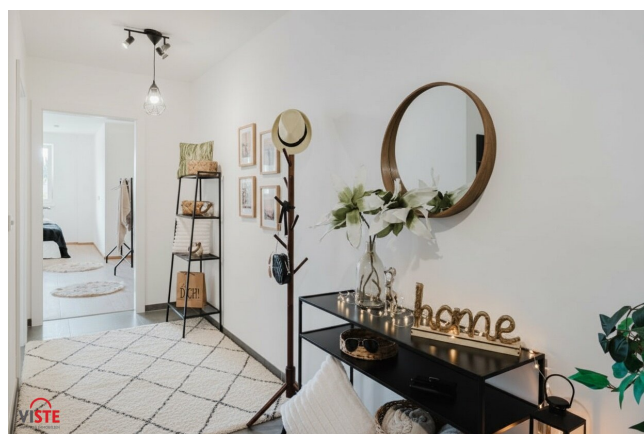
|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Markt 220                               |
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß                    |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 5441 Abtenau                            |
| Baujahr:                      | 1988                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 56,34 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 3,78 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,81                           |
| Kaufpreis:                    | 233.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.135,61 €                              |
| Betriebskosten:               | 135,00 €                                |
| Heizkosten:                   | 30,00 €                                 |
| USt.:                         | 19,50 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

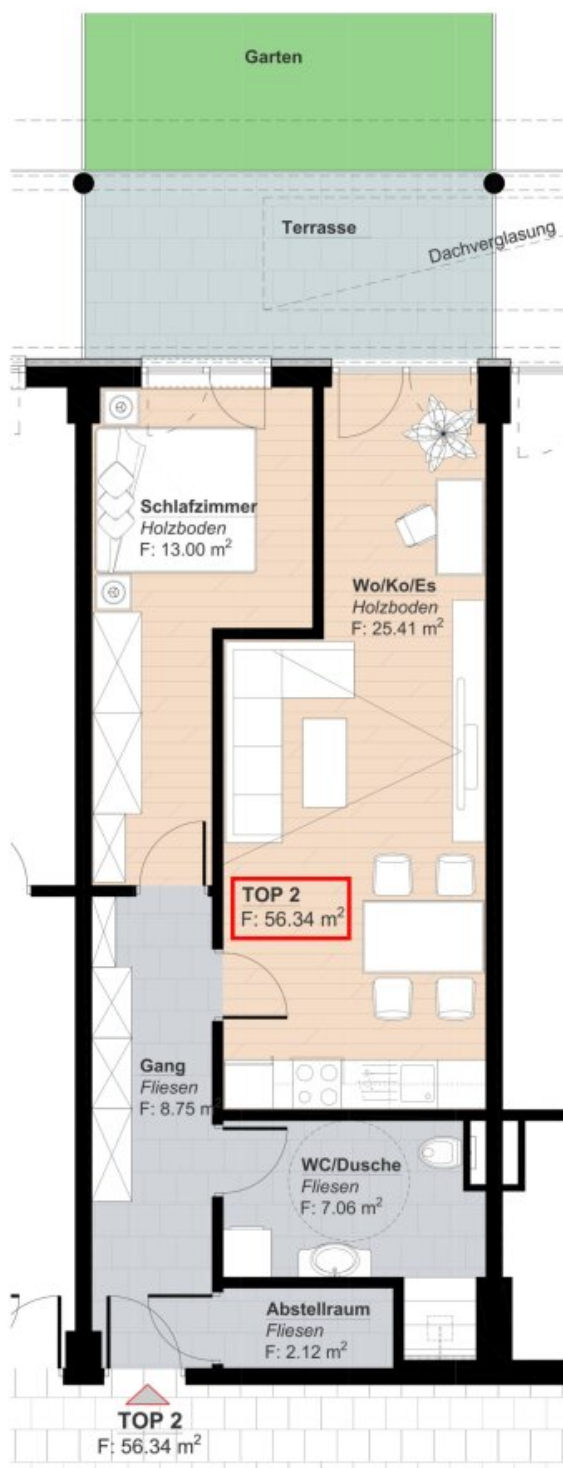
## Ihr Ansprechpartner



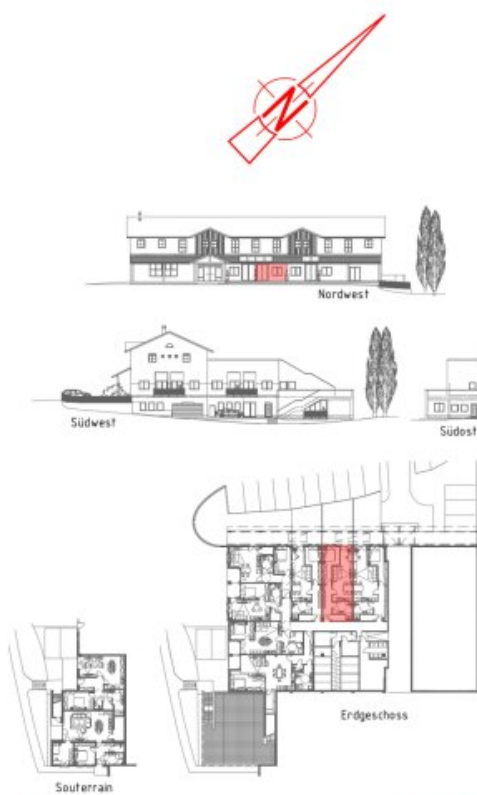
Sigrun Kogler







**TOP 2 EG 56.34 m<sup>2</sup>**  
**Markt 220 ABTENAU**







## Objektbeschreibung

### Sofort bezugsfertig, seniorengerecht – Ihr neues Zuhause oder Kapitalanlage

Diese **seniorengerechte 2-Zimmer-Wohnung** im Erstbezug überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ebenerdigen Zugang ohne Stufen – ideal für den komfortablen Alltag bis ins hohe Alter.

Perfekt geeignet für Eigennutzer, die sofort einziehen möchten, oder als wertbeständige Anlageimmobilie mit sehr guter Vermietbarkeit.

#### Raumaufteilung im Überblick:

- **Wohnzimmer** mit offenem Ess- und Wohnbereich
- **Geräumiges Schlafzimmer** mit praktischen Nischen für Kleiderschränke
- **Direkter Zugang** vom Wohnzimmer zum Allgemeingarten
- **Großzügiger Eingangsbereich** mit viel Platz für Garderobe
- **Badezimmer** mit bodenebener Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Praktischer Abstellraum**
- **Viele Parkmöglichkeiten** für Bewohner und Gäste

Edle, graue Feinsteinfliesen, hochwertiger **Veneer-Parkett österreichischer Qualität** sowie elektrische Rollläden sorgen für ein modernes, gepflegtes Wohngefühl.

Zur Wohnung gehört ein eigener KFZ-Stellplatz (zzgl. € 12.000,–, verpflichtend) sowie ein Abstellraum/Kellerabteil im Erdgeschoss. Weitere Parkplätze können erworben werden.

Die zentrale Lage im Ortskern von Abtenau bietet kurze Wege zu Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten – ein attraktiver Ort für Lebensqualität und Sicherheit.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <8.250m

Krankenhaus <450m

Apotheke <525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <475m

Kindergarten <575m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <300m

Supermarkt <600m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap