

## **Sonnige Gartenwohnung in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 1612/5759**

**Eine Immobilie von Home to feel happy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6233 Kramsach
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	123,51 m <sup>2</sup>
Keller:	7,90 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	152,10 €
Heizkosten:	70,00 €
USt.:	34,74 €

## Ihr Ansprechpartner



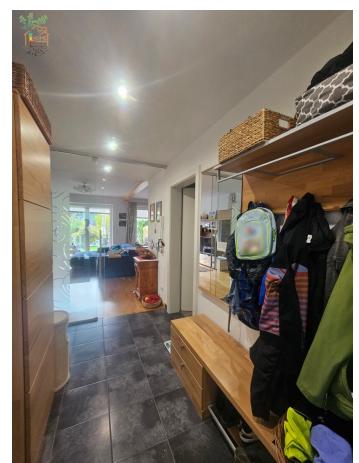
**Tanja Hengl**

Home to feel happy GmbH  
Grund 15  
2042 Grund

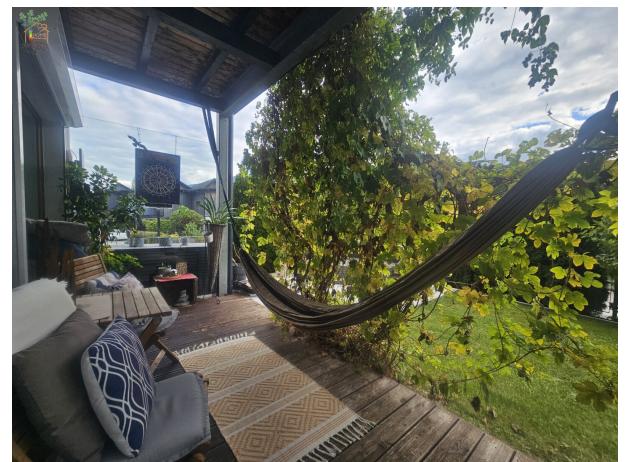
H +43 660 624 79 11

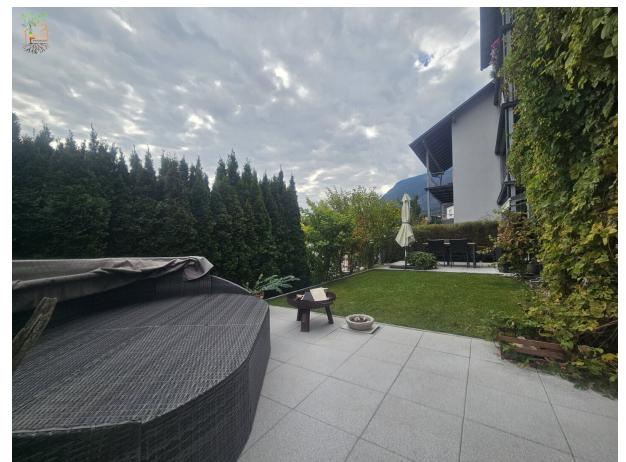
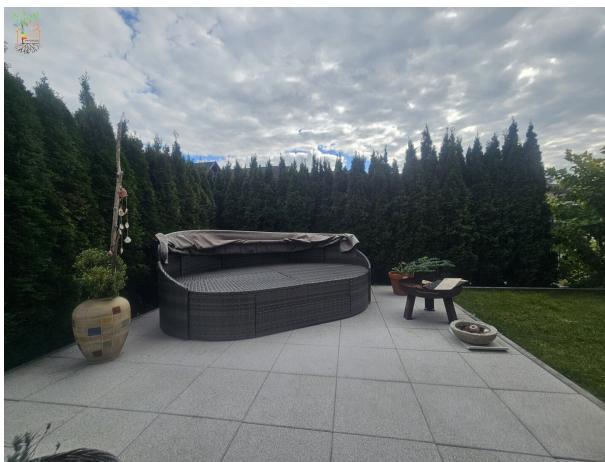
















## Objektbeschreibung

Im Kramsacher Ortsteil Mariatal, nur wenige Gehminuten vom Zentrum erwartet Sie eine top gepflegte Familienwohnung mit großem Garten.

- Heller, großer Wohnbereich mit offener Küche
- Hochwertige Einbauküche (Backofen auf Augenhöhe, Induktionsfeld, Kühl/Gefrier Kombi)
- Stufenfreier Echtholz Parkettboden
- Abstellraum
- Tageslichtbad mit Wanne und Ebenerdiger Dusche
- 
- WC Separat
- Rollstuhlgerecht
- Personenlift
- Große, sonnige Terrasse, Zugang vom Wohnbereich und den beiden Kinderzimmern
- Elektrisch angetriebene Rolläden
- 
- 2 Tiefgaragen-Plätze

- Geräumiges, trockenes Kellerabteil
- Niedrigenergiehaus mit Grundwasser-Wärmepumpe
- Glasfaser-Anschluss
- Sackgasse, kein Verkehrslärm

Insgesamt eine schöne Wohnung für Familien und/oder Home-Office. Gepflegt und in ruhiger, zentrumsnaher Lage.

Autobahn , sowie die umliegende Infrastruktur (Innkauf-Center, Ärzte, Apotheke, Schule, Kindergarten, etc.) sind auf kurzen Wegen zu Fuß oder mit dem Fahrzeug erreichbar.

Naheliegende Erholungsgebiete, Badeseen, Wandermöglichkeiten, Skilift ... machen das Angebot komplett.

Ein konformes Wertgutachten zur Finanzierung kann bei Bedarf vorgelegt werden, die Immobilie ist wertbeständig und zu einem marktgerechten Preis verfügbar.

Bei Nutzung als Hauptwohnsitz und Erfüllung weniger Grundbedingungen sind sowohl eine substantielle Erwerbsförderung als auch eine Befreiung von der Grundbuchsgebühr und der Krediteintragungsgebühr möglich.

Ein Angebot von Ihrem ImmoFex Immobilienpartner

Thomas Rupp

(Staatlich geprüfter Immobilienmakler)

0664 7 33 88 600

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <1.000m  
Supermarkt <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap