

## Modernisierte 3 Zimmer Wohnung



**Objektnummer: 8142**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4701 Bad Schallerbach
<b>Wohnfläche:</b>	68,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,45
<b>Kaufpreis:</b>	212.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	326,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.650,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stefanie Hanusch

4immobilien  
Roßmarkt 15  
4710 Grieskirchen

T 0660 / 192 52 59

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## Für schnelle Leser:

- gepflegte Wohnung mit ca.73m<sup>2</sup> Nutzfläche (inklusive Balkon)
- im halb Stock/Erdgeschoss
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Spielzimmer
- südöstlich ausgerichtete, großzügiger Balkon
- sanierte Bodenbeläge sowie Innentüren
- Kellerabteil
- möblierte Küche
- Rücklagenhöhe Stand per 6.10.25: € 74.404,67
- Betriebskosten: € 326,03

Entdecken Sie diese wunderschöne, gepflegte Wohnung mit ca. 73m<sup>2</sup> Nutzfläche (inklusive Balkon) im Erdgeschoss (ein Halbstock), eines Mehrparteienhauses. Die Wohnung verfügt über folgende Highlights:

Wohnzimmer: Das weitläufige Wohnzimmer ist der Lebensmittelpunkt dieser wunderschönen Immobilie. Aufgrund des guten Schnittes, verfügen Sie über die Möglichkeit, eine moderne, großzügige Wohnlandschaft in diesen Raum zu integrieren und somit eine Oase der Gemütlichkeit zu schaffen. Angrenzend an das Wohnzimmer, verfügen Sie über den sonnigen ca. 5m<sup>2</sup> großen Balkon

Entspannen Sie sich bei einem guten Roman; egal ob bei Sonnenschein mit einem Glaserl Wein oder an klirrend kalten Wintertagen, mit einer Tasse Tee oder Glühwein. Der Entspannungsfaktor in der großteils verglasten Loggia ist auf jeden Fall gegeben.

Schlafzimmer: Ein großzügiger und ruhiger Raum, der für erholsame Nächte sorgt. Hier finden Sie ausreichend Platz für ein komfortables Bett und zusätzliche Möbel.

Kinderzimmer/Gästezimmer/Büro: Dieses vielseitige Zimmer kann für ein Kind, Gäste oder einfach nur für Sie als Büro genutzt werden.

Möblierte Küche: Die wohnlich gestaltete Küche ist bereits möbliert und bietet alles, was Sie für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten benötigen.

Die Wohnung besticht durch modernisierte Bodenbeläge sowie stilvolle Innentüren, die ein harmonisches und gepflegtes Wohnambiente schaffen. Das Badezimmer ist ebenfalls, in einem modernen Zustand.

Kellerabteil: Zusätzlich zur Wohnfläche steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung, welcher sich hervorragend zur Lagerung von Vorräten und saisonalen Gegenständen (wie Weihnachtsdeko, Ski Zubehör, usw.) eignet.

Diese Wohnung vereint Komfort und Funktionalität in einem ansprechenden Rahmen. Ideal für Paare oder Jungfamilien, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung überzeugen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.