

## **Raumwunder Maisonette: Clevere Aufteilung für maximalen Komfort! Henndorf a. Wallersee!**



**Objektnummer: 5594/1175**

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und  
Bauträgergesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5302 Henndorf am Wallersee
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,18
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	503,74 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Kaufpreis TG Platz: € 20.000,- Betriebskosten: zzgl. Heiz- und Warmwasserkosten!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Viktoria Wohnbau Vertrieb

Viktoria Wohnbau GmbH  
Walserstraße 8  
5071 Wals-Siezenheim

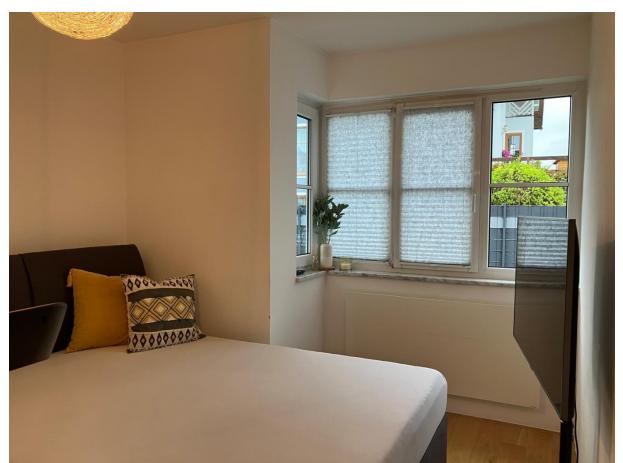
T +43 662 85 16 00-23

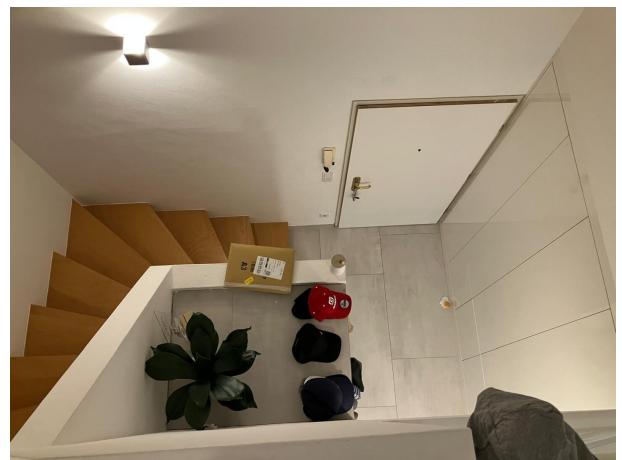
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







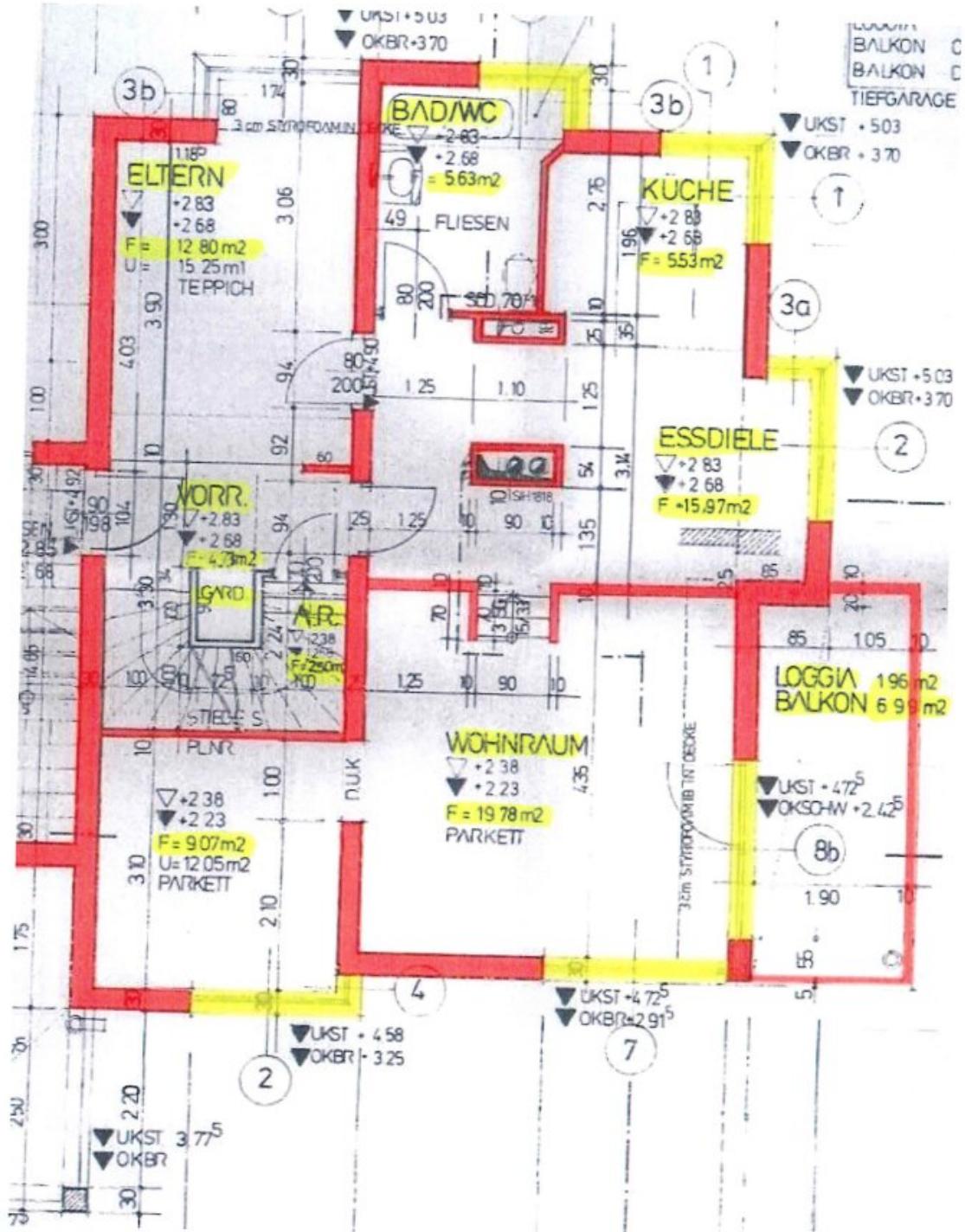


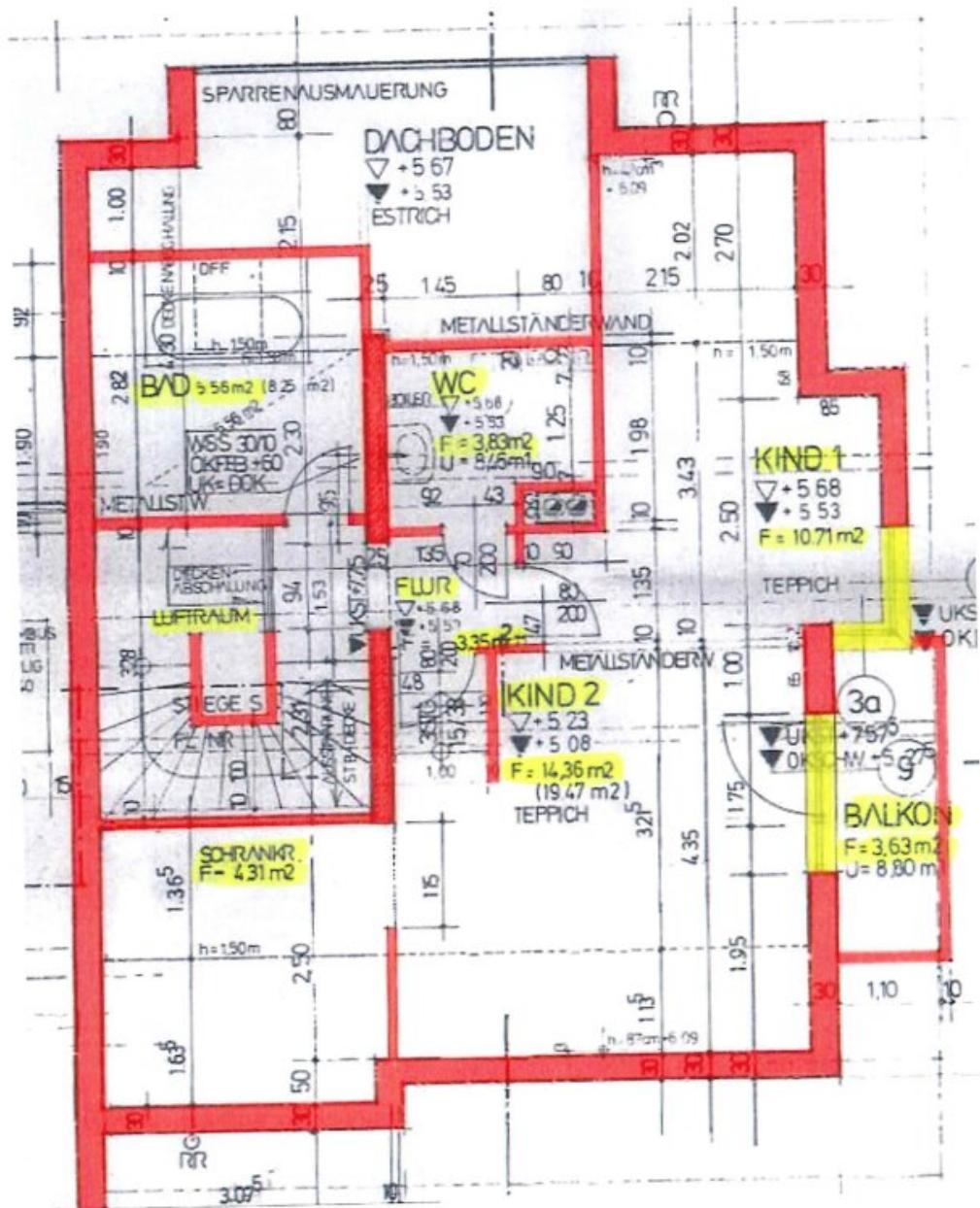




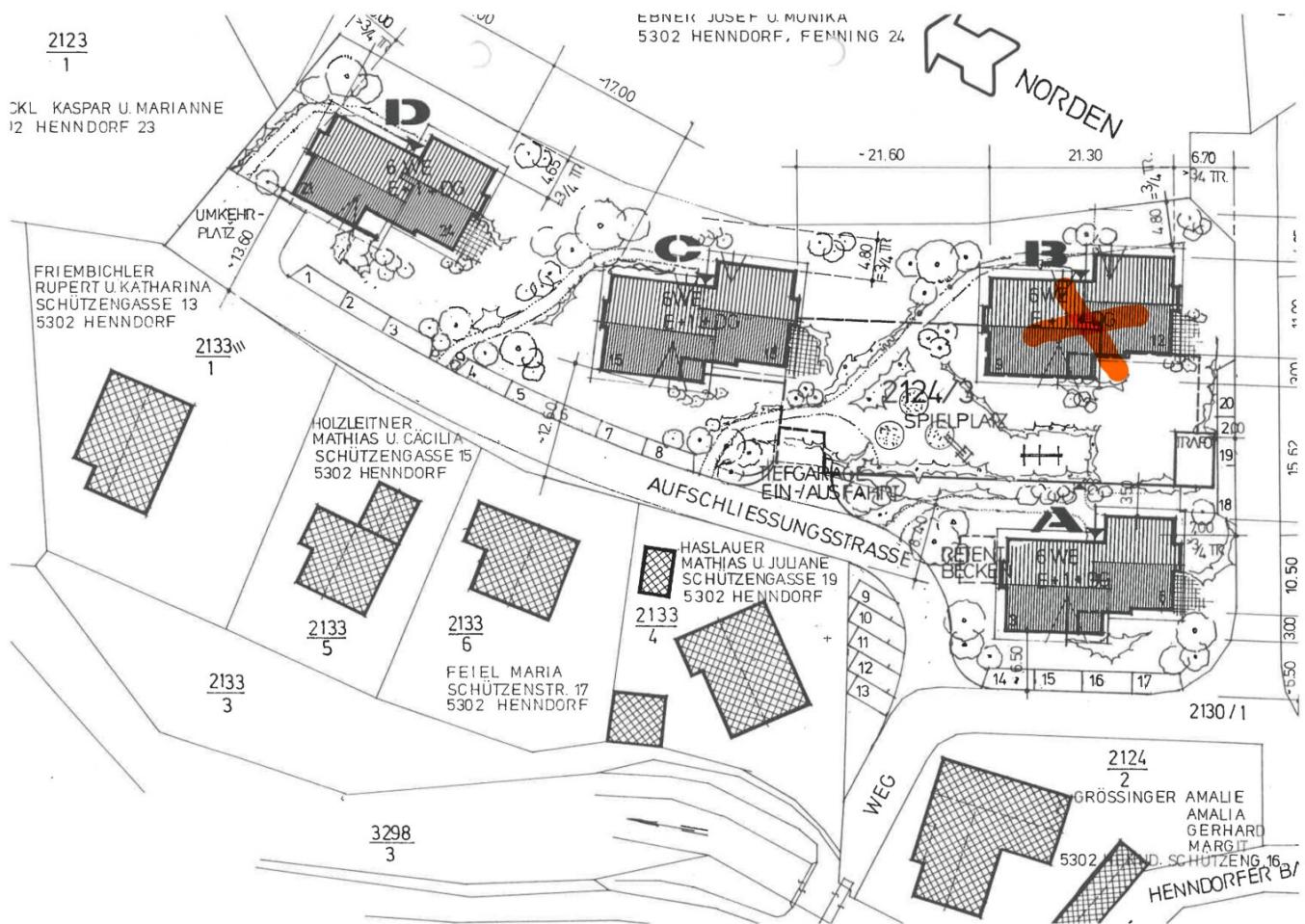








DG



# Objektbeschreibung

**WILLKOMMEN IN HENNDORF AM WALLERSEE!**

Zum Verkauf angeboten wird diese charmante ca. 118 m<sup>2</sup> große Maisonetten-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und viel Liebe zum Detail ausgeführten Einbau-Raffinessen in attraktiver Ortslage.

Flächen laut Nutzwertgutachten:

- 254/3408 Wohnungseigentumsanteile an
  - **Wohnung Top 4 Haus B:** (OG/DG): 118,13 m<sup>2</sup>
  - **Loggia:** 1,96 m<sup>2</sup>
  - **Balkon OG:** 6,99 m<sup>2</sup>
  - **Balkon DG:** 3,63 m<sup>2</sup>
  - **Tiefgaragenplatz Nr. 8/ Top B4** mit ca. 12,25 m<sup>2</sup>

Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar!

Der Eigentümer hat die Wohnung 2023 umfassend, liebevoll und hochwertig saniert.

Im Kaufpreis enthalten sind die **Designer Küche samt E-Geräten**, der **Pellets-Kachelofen**, die **Einbaukleiderschränke und Schreibtische, Sanitärgegenstände usw...**

**Highlights:**

- beeindruckende Raumauflteilungen mit "**SPLIT LEVEL**" Charme

- Galerie mit Blick vom Dachgeschoß ins Entree des Obergeschosses
  - Lieblicher Erker mit Grünlandblick im Bereich "Essen"
- 
- Bodenbeläge: **Landhausdielen** in Eiche "*natur*" kombiniert mit großformatigem **Feinsteinzeug**
- 
- 2 "Badelandschaften" jeweils mit Fenster
    - freistehende Badewanne mit Designer Standarmatur für Wanneneinlass und Brauseschlauch
    - barrierefreie Dusche samt Glasabtrennung
    - Doppel- und Einzelwaschtische samt Unterbauschränken
    - zwei Hänge WC-Toiletten mit "soft close" Funktion und Unterputzspülkästen
      - (1x integriert im Badezimmer/ 1x separat mit Waschtisch und Anschluss für Waschmaschine und Trockner)
    - hochwertige Designer Armaturen

- großflächiger Spiegel mit integrierter Lichtleiste
- Umfangreiche Elektroausstattung
- Elegante Radiatoren in weiß
- Pellets- Holz- **Kaminofen** mit elektronischer Steuerung für nutzerfreundliche Bedienung und wohlige Wärme
- Hochwertige Tischlereinbauschränke in der gesamten Wohnung mit durchdachten und intelligenten Einteilungssystem bieten viel Platz für Kleidung, Schuhe, usw...
- **Mehrfachverglaste Wärmeschutzfenster mit Sprossen**
  - leichtläufiges **Schiebeelement** zum Balkon
  - Dreh/Kipp Funktion
- **Rollläden** mittels Zuggurten bedienbar
- innenliegende **Plissets** (teilweise)
- massive Wohnungseingangstüre mit Spion
- Gegensprechanlage

- Sonniger Wohlfühlbalkon mit Grünlandblick
- Ein Tiefgaragenstellplatz (Eigentum)
- Ein PKW Freistellplatz (Allgemeineigentum, allerdings Top 4 zugeordnet und beschriftet)

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 <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <4.500m  
Universität <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <6.000m  
Post <6.000m  
Polizei <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap