

**K3! Wohnen in Grödig! - Schöne 3-Zimmerwohnung mit Südost-Balkon und zugewiesenen PKW-Stellplatz!**



**Objektnummer: 1261248**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5082 Grödig
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	65,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	358,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Melanie Eder

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 664 18 345 48  
H +43 664 18 345 48

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

Termin zur





# Objektbeschreibung

Die schöne 3-Zimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoß eines gepflegten Mehrparteienhauses mit neun Wohneinheiten.

Viele Grünflächen sowie eine gute Infrastruktur zeichnen diese Lage aus.

## SO LEBEN SIE HIER:

- **Eingang** - Gleich linkerhand vom Wohnungseingang befindet sich der Abstellraum. Rechterhand geht es in die Küche.
- **Vorraum** - Weiterführend vom Eingangsbereich liegt der Vorraum. Dieser bietet ausreichend Platz für Kleider- und Schuhschränke zum Verstauen der Garderobe. Alle weiteren Räumlichkeiten der Wohnung sind vom Vorraum aus begehbar.
- **Küche** - Ein zweiflügeliges Fenster sorgt in diesem Raum für viel Tageslicht. Die Küche ist neben dem Side-by-Side Kühlschrank ausgestattet mit einem Geschirrspüler, einem Kochfeld, einem Backofen, einer Dunstabzugshaube sowie einer Mikrowelle. Am Küchenende, vor dem Fenster, wurde eine Küchenbar mit Hochstühlen eingerichtet. Drei bis vier Personen können hier durchaus Platz finden zum Trinken und Essen.
- **Wohnzimmer** - Durch ein doppelflügeliges Fenster und eine Balkontüre dringt viel Tageslicht in diesen gemütlich gestalteten Wohnraum. Ein eigener Pelletofen, welcher im Wohnzimmer installiert wurde, sorgt für wohlige Wärme in allen Räumlichkeiten der Wohnung. Der südöstlich ausgerichtete Balkon lädt zum Entspannen und zum Sonnen ein. Von hier aus bietet sich ein schöner Berg- und Grünblick.

- **Zimmer klein mit Fenster** - Derzeit wird dieser Raum als Elternschlafzimmer genutzt.
- **Zimmer groß mit Fenster** - Dieses Zimmer wurde für die beiden Kindern eingerichtet und bietet Platz für zwei Betten, zwei Kleiderschränke, eine Kommode mit Fernsehecke, einen Schreibtisch sowie einen Bürostuhl.
- **Badezimmer mit Fenster** - Dieses ist ausgestattet mit einem Waschtisch mit Unterschrank, einem Hochschrank, einem Spiegelschrank, einer Dusche, einem Waschmaschinenanschluss, einem Boiler sowie einer Toilette.

#### **DAS GEHÖRT ZUR WOHNUNG:**

- Großes Kellerabteil mit Fenster
- Parkplatz vor dem Haus

#### **ALLGEMEINFLÄCHEN:**

- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradraum
- Allgemeingarten mit Spielplatz

## **INFO:**

- Der Stand auf dem Rücklagenkonto beträgt per November 2025 ca. € 31.600,-- .

## **NEUGIERIG GEWORDEN? - WIR FREUEN UNS AUF EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

**Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!**

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 <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap