

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Vorchdorf – frisch renoviert & in Top-Ruhelage!



Objektnummer: 7056/164

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4655 Vorchdorf
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	63,08 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	158.000,00 €
Betriebskosten:	49,62 €
Heizkosten:	92,01 €
USt.:	25,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

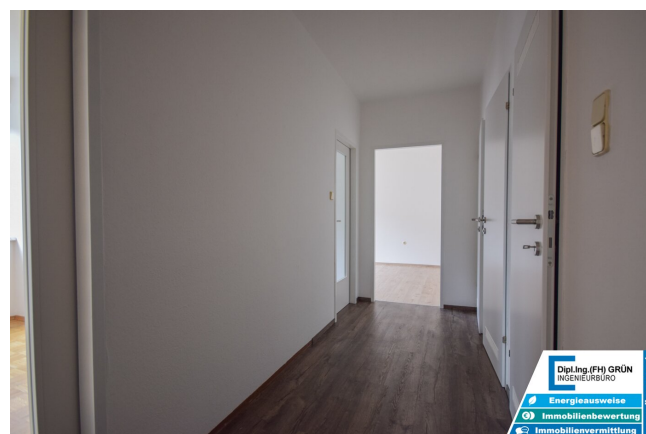


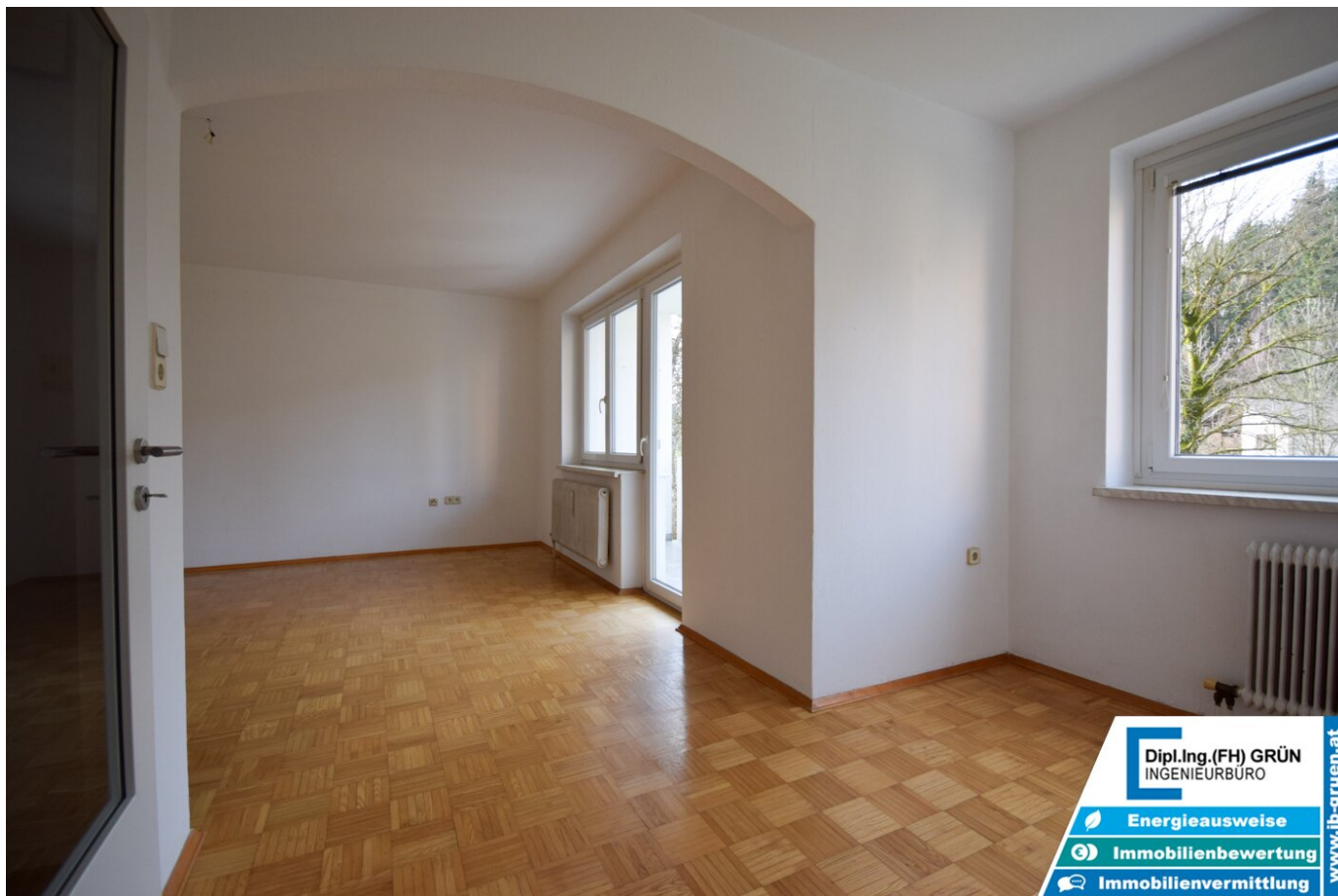
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45



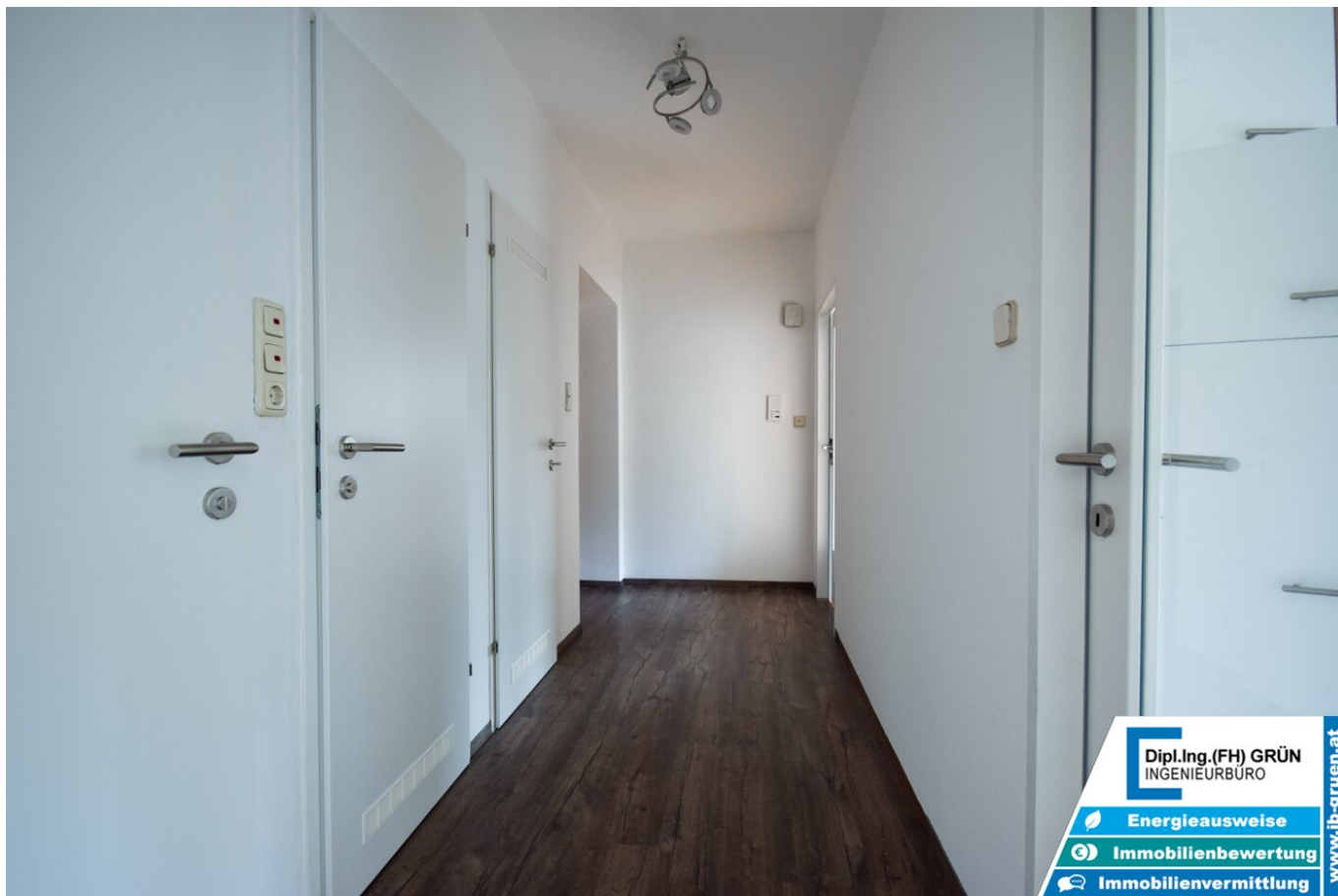


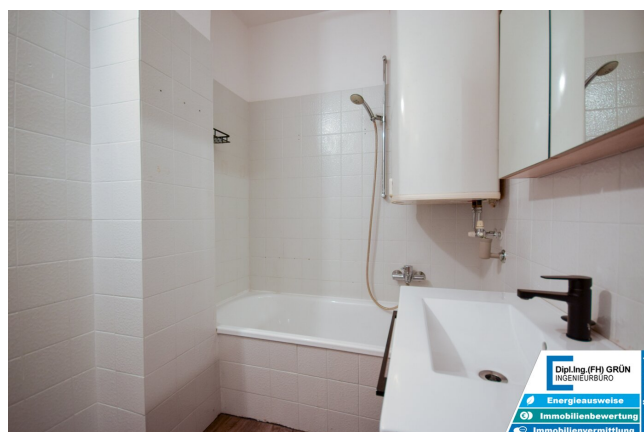
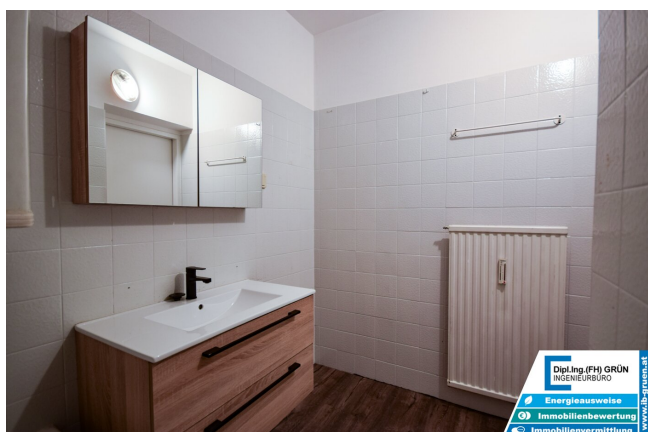


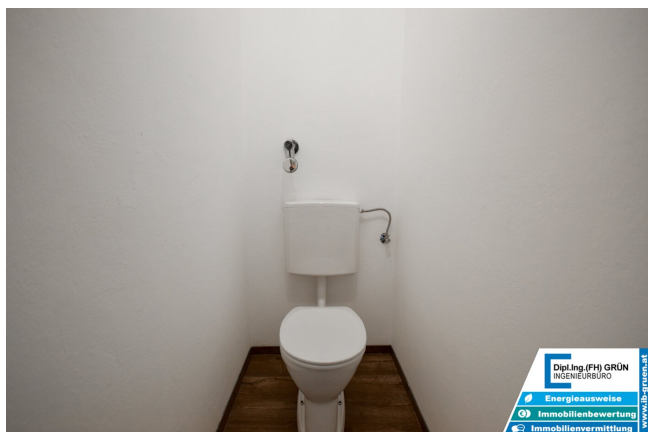


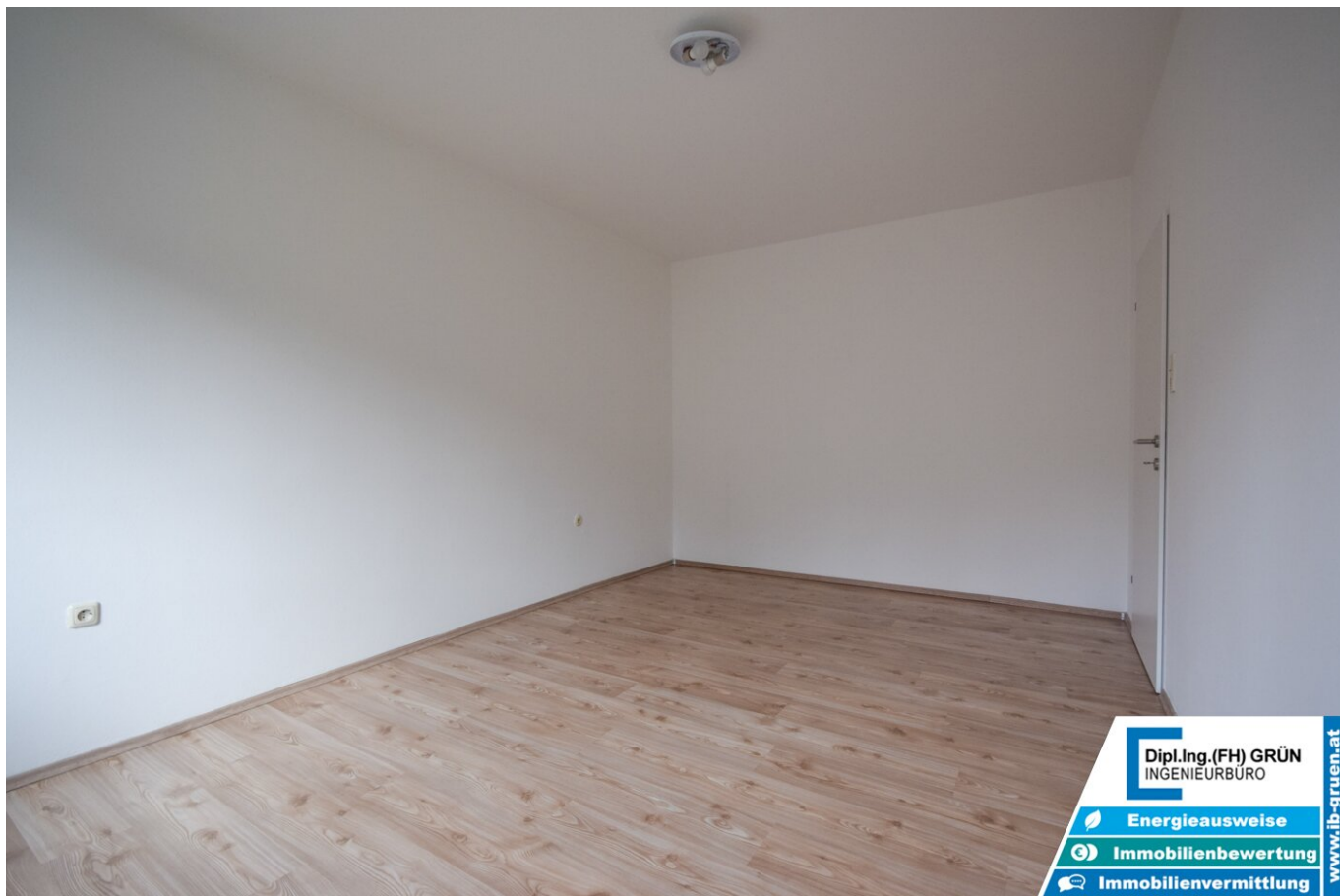


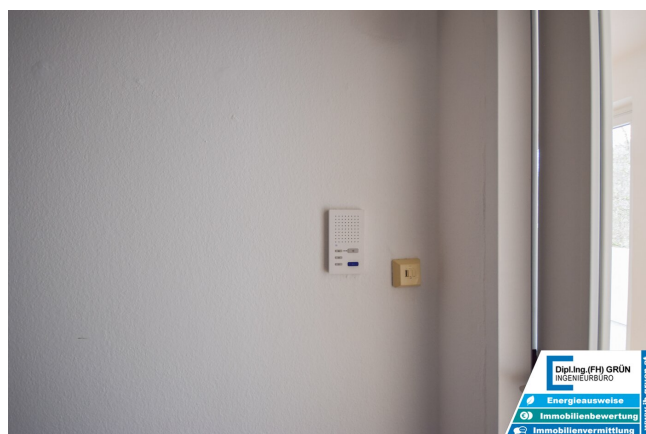


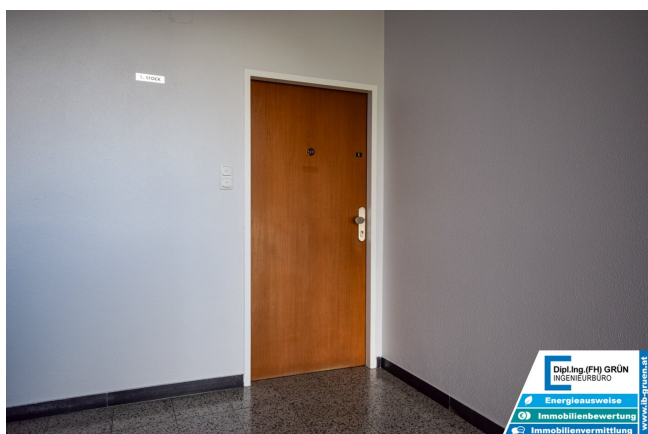
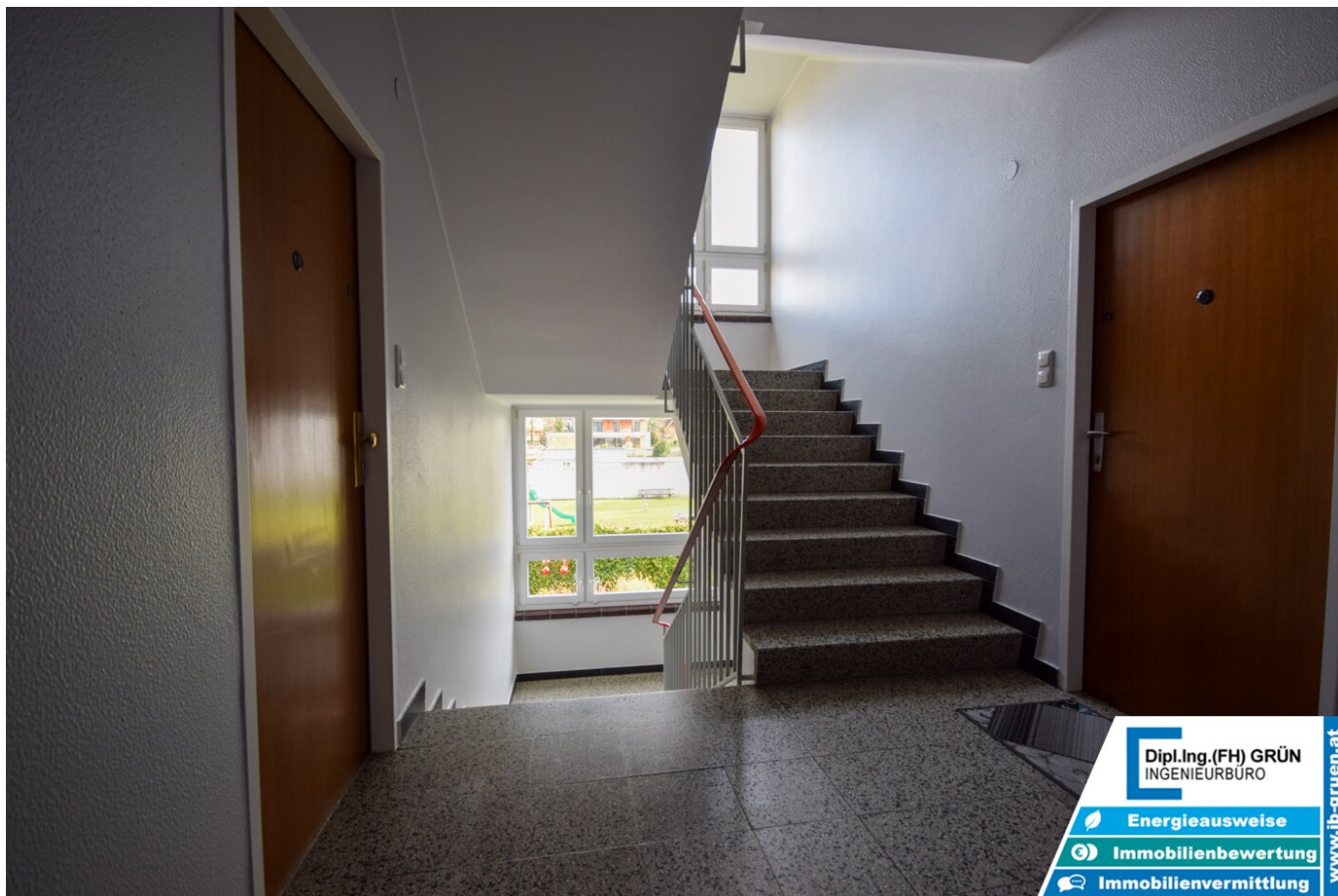


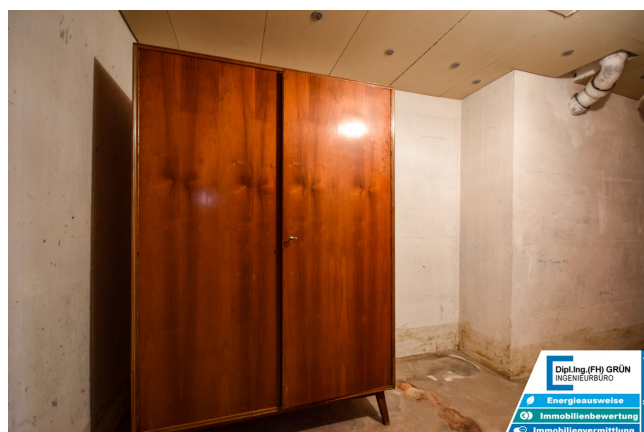


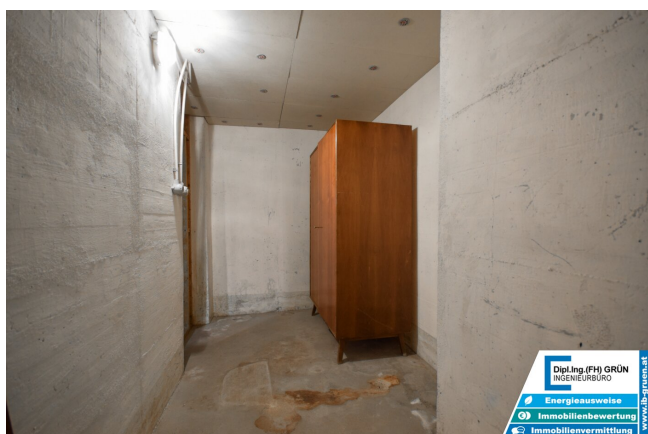




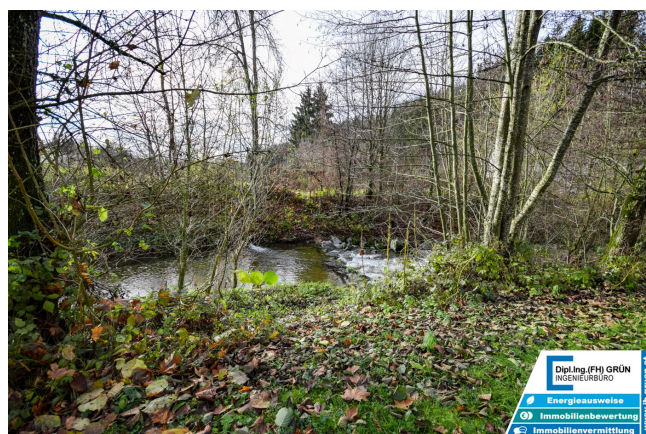
















Grundriss Wohnung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der ersten Etage eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses!

Die Wohnung bietet 63,08 m² Wohnfläche, einen durchdachten Grundriss und eine angenehm helle Atmosphäre.

Der Kaufpreis von 158.000 € macht diese Immobilie besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Die Wohnung wurde soeben **frisch ausgemalt** und mit **neuen weißen Innentüren** ausgestattet. Die **Fenster wurden ca. 2011 erneuert**. Beheizt wird das Objekt komfortabel über **Fernwärme** (Einführung ca. 2011).

Die Räume sind hell, freundlich und vielseitig nutzbar – ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder gemütlicher Wohnbereich. Ein echtes Highlight ist die **geschützte Loggia mit Grünblick**, perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Eine **gepflegte Einbauküche inkl. Geräte** ist bereits vorhanden und sofort einsatzbereit.

Das Badezimmer ist funktionstüchtig, braucht jedoch optisch etwas Liebe – eine gute Gelegenheit, eigene Ideen umzusetzen. Insgesamt ist die Wohnung selbst wie auch das gesamte Haus **sehr gepflegt**.

Ausstattung & Vorteile

- Frisch ausgemalt & neue weiße Innentüren
- Schicke Einbauküche inkl. Geräte
- Fernwärmeheizung
- Erneuerte Fenster (**2011**)
- Großes, praktisches Kellerabteil

- **Eigener zugeteilter Parkplatz direkt beim Hauszugang**
- Kabel- und Satelliten-TV
- Sehr ruhiges, grünes Wohnumfeld
- Gepflegte Außenanlage mit großem Gemeinschaftsgarten
- Vorchdorfer Bahn mit Haltestelle unmittelbar vor der Anlage

Informationen zum Gebäude

- Dach **ca. 2007** neu gedeckt
- Fassade teilweise gedämmt
- **ca. 2011**: Austausch der Haustüre, Elektrosanierung im Stiegenhaus

Das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem **top gepflegten Zustand**, sowohl innen als auch außen.

Fazit

Diese Wohnung vereint Ruhe, Grünlage und gleichzeitig perfekte Erreichbarkeit sämtlicher Infrastruktur – ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Ob als erste eigene Wohnung, für Paare, Singles oder als Anlageobjekt: Hier stimmt das Gesamtpaket.

Jetzt besichtigen & selbst überzeugen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <8.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap