

**Rückzugsort mit Aussicht - Charmante  
Dachgeschoßwohnung in idyllischer Seitenlage von  
Garsten**



**Objektnummer: 6674/268**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4451 Garsten
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 113,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	164.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Felbermair**

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 28  
4600 Wels

T +43 676 6230465  
H +43 676 6230465

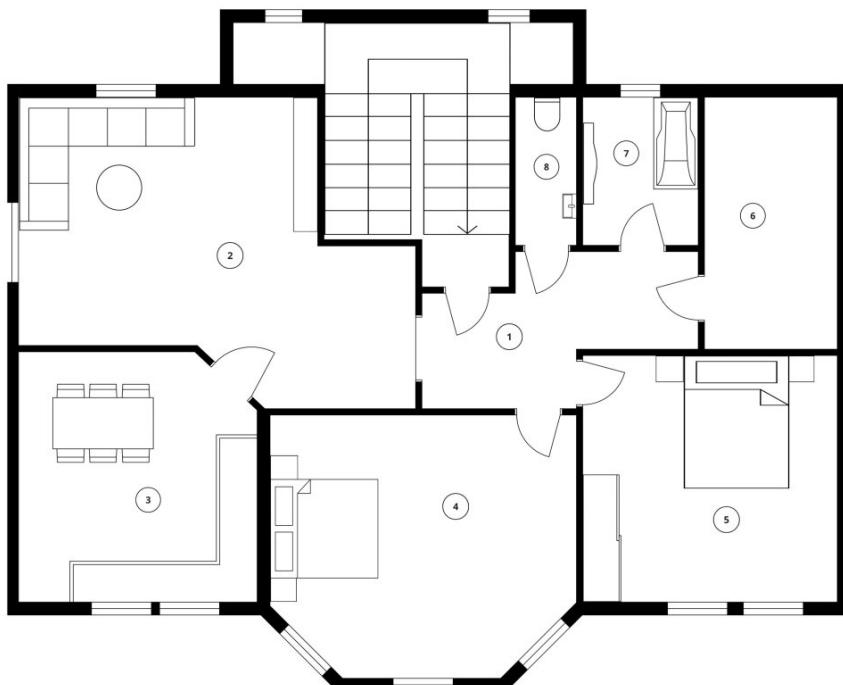
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## GRUNDRISSPLAN



### Rückzugsort mit Aussicht

Charmante Dachgeschosswohnung in idyllischer Seitenlage von Garsten



Adresse: Reithofferstraße 21, 4451 Garsten

01 FLUR	ca. 7,20 m <sup>2</sup>
02 WOHNEN	ca. 24,80 m <sup>2</sup>
03 KÜCHE	ca. 13,80 m <sup>2</sup>
04 SCHLAFEN	ca. 21,90 m <sup>2</sup>
05 ZIMMER	ca. 14,35 m <sup>2</sup>
06 AR	ca. 5,10 m <sup>2</sup>
07 BADEZIMMER	ca. 4,20 m <sup>2</sup>
08 WC	ca. 2,65 m <sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 94,00 m<sup>2</sup>

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Jänner 2026

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**  
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## Rückzugsort mit Aussicht

### Charmante Dachgeschoßwohnung in idyllischer Seitenlage von Garsten

Willkommen über den Dächern von Garsten - in einer Wohnung, die mit Licht, Ruhe und liebevoll gestalteten Details überzeugt. Im dritten Stock eines gepflegten Wohnhauses und ruhig im Hinterhaus gelegen, erwartet Sie auf rund 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Zuhause, das **Funktionalität und Wohlfühl** auf harmonische Weise verbindet - ideal für Paare, Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten stilvoll vereinen möchten.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein offen gestalteter Eingangsbereich mit viel Raumgefühl. Sofort zur Linken befinden sich die hellen Nebenräume: ein Badezimmer mit Außenfenster und Badewanne - perfekt für einen belebenden Start in den Tag, sowie ein separates WC und ein gut geschnittener Abstellraum mit ca. 5 m<sup>2</sup>, der als praktische Ergänzung für Stauraum oder Vorräte dient.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie direkt in den **ruhigen Rückzugsbereich** der Wohnung: zwei helle Schlafzimmer, deren Fenster den Blick in die ruhige Umgebung freigeben. Das erste Zimmer misst etwa 14 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Direkt anschließend liegt das lichtdurchflutete Hauptschlafzimmer, das mit drei Fenstern und fast 22 m<sup>2</sup> Fläche beeindruckt. Durch die südöstliche Ausrichtung genießen beide Räume ab dem späten Vormittag ein angenehm warmes, sonniges Licht.

Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich das Wohnzimmer, das durch seine Fensterform einen besonderen Charakter erhält - gleichzeitig aber hell und gemütlich bleibt. Von hier aus gelangen Sie in die getrennte Wohnküche, die als echter Lieblingsplatz überzeugt. Die stilvolle Einbauküche bietet Platz für einen großen Esstisch, während ein gemauerter Weinständer charmante Akzente setzt. Auch hier ist die **südöstliche Ausrichtung** spürbar - zur Mittagszeit durchflutet die Sonne den Raum und verleiht ihm eine einladende Wärme.

Praktisch ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Kellerabteile und zwei kleine Abstellräume im Halbstockwerk - perfekt geeignet für Waschmaschine und Trockner.

Direkt vor dem Haus stehen **Stellplätze** für die Bewohner zur Verfügung, die den Alltag spürbar erleichtern - ob mit Einkaufstaschen, Kinderwagen oder einfach für kurze Wege nach Hause. Komfortabel, unkompliziert und genau dort, wo man ihn braucht.

Diese Wohnung vereint ruhige Lage, **durchdachte Raumaufteilung** und lichtdurchflutete Wohnqualität - eingebettet in ein modernisiertes Gebäude, das Ihnen langfristige Sicherheit

und ein angenehmes Wohngefühl bietet. Ob zur Eigennutzung, als Rückzugsort mit Stil oder als wertbeständige Investition: Diese Wohnung überzeugt mit Großzügigkeit, Licht und einer ruhigen Lage, wie man sie heute nur noch selten findet.

## Sanierung & Finanzierung

In der Eigentümergemeinschaft besteht Einigkeit: Das Wohnhaus soll in absehbarer Zeit umfassend und nachhaltig modernisiert werden. Geplant sind unter anderem die Erneuerung der Fassade inklusive Kellerdeckendämmung, die Sanierung des Dachs samt Dachflächenfenstern sowie die Dämmung der Obergeschossdecke. Der genaue Umfang und Zeitplan befinden sich derzeit noch in Abstimmung, sollen jedoch zeitnah umgesetzt werden. Ziel der Maßnahmen ist eine zukunftsorientierte Gesamtsanierung, die sowohl die bauliche Qualität als auch die energetische Effizienz des Gebäudes langfristig sichert.

Die Finanzierung wird gemeinschaftlich organisiert - über ein Sanierungsdarlehen mit staatlicher Förderung, sodass die Eigentümer von **attraktiven Zuschüssen profitieren**. Die öffentliche Hand trägt so einen Teil der Kosten, die gleichzeitig den Wert der Immobilie deutlich steigern. Für diese Wohnung ist nach aktueller Einschätzung mit einem Sanierungsanteil von ca. 25.000 bis 35.000 € zu rechnen. Bei Ratenzahlung entspricht das einer monatlichen Zusatzbelastung von rund 150 bis 200 €, abhängig vom gewählten Modell.

Die Vorteile liegen auf der Hand:

- Förderunterstützte Finanzierung - der Staat beteiligt sich am eigenen Wertzuwachs
- Nach der Sanierung genießen Sie jahrzehntelange bauliche Ruhe - **ohne weiteren Investitionsbedarf**
- Reduzierte Betriebskosten - die Sanierung wirkt sich positiv auf die bereits niedrigen laufenden Kosten aus
- Energetische Modernisierung - für **mehr Wohnkomfort** und ökologische Effizienz
- Nachhaltige Wertentwicklung - sowohl für Eigennutzer als auch Investoren attraktiv

Diese Maßnahmen schaffen Planungssicherheit, Komfort und Zukunftsfähigkeit - ein klarer

Mehrwert für alle, die langfristig denken.

Alle Angaben verstehen sich als unverbindliche Richtwerte - Änderungen im Umfang oder der Finanzierung sind möglich.

Alle Möglichkeiten zur Finanzierung und Sanierung klären wir gerne in einem persönlichen Gespräch - offen, nachvollziehbar und auf Ihre Situation abgestimmt

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

-----

Martin Felbermair

Telefon: +43 676 6230465

E-Mail: [felbermair@immoquelle.at](mailto:felbermair@immoquelle.at)

-----

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap