

Cozy Home - Große Wohnung zum Durchstarten mit wunderbarer Aussicht



Objektnummer: 5753/516647963

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4760 Raab
Baujahr:	1976
Wohnfläche:	85,91 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,08
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	154,53 €
Heizkosten:	52,04 €
USt.:	25,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

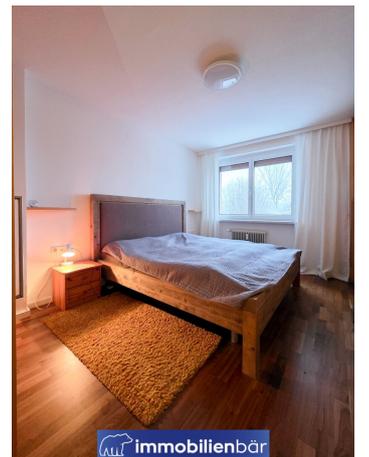


Ing. Johann Gattermaier

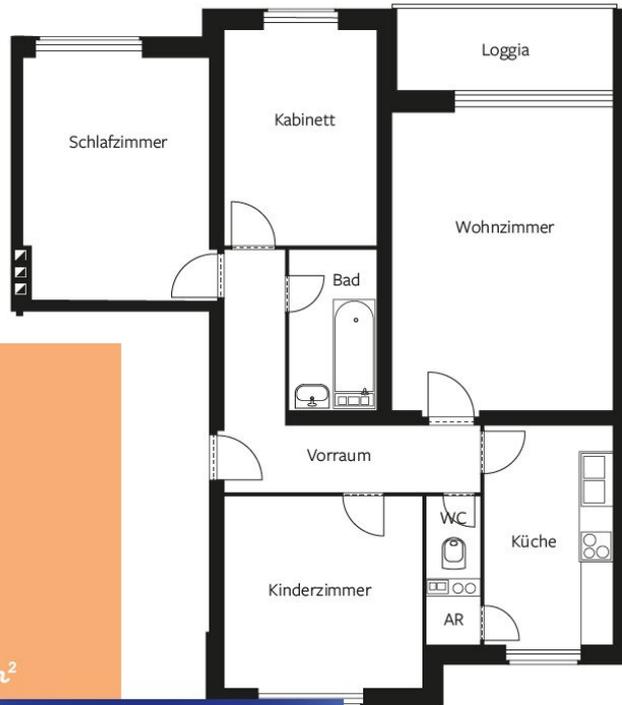
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 699 11949413









der Grundriss

Wohnzimmer:	ca. 22,00 m ²
Schlafzimmer:	ca. 14,84 m ²
Kinderzimmer:	ca. 12,52 m ²
Kabinett:	ca. 10,86 m ²
Küche:	ca. 9,20 m ²
Bad:	ca. 4,76 m ²
WC:	ca. 1,52 m ²
Abstellraum:	ca. 0,96 m ²
Vorraum:	ca. 9,25 m ²
GESAMT:	ca. 85,91 m²

Loggia: ca. 5,1



Objektbeschreibung

In ruhiger Lage auf der Sonnenhöhe von Raab wartet diese **gepflegte** und gemütliche 85,91 m² Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses darauf, zu Ihrem neuen Zuhause zu werden. Nur wenige Gehminuten vom Ortskern Raab entfernt, verbindet sie Ruhe, Zentralität und beste Alltagstauglichkeit.

Freundlich, gemütlich, solide – drei Merkmale dieser Wohnung, die einfach punkten.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein einladendes Wohngefühl, denn alle Räume sind zentral vom Flur aus begehbar, ideal für Familien, Paare oder Menschen mit Platzbedarf.

Das große Wohn-Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Hier trifft man sich, lebt, lacht und gelangt auch direkt auf die Loggia mit **schönem Ausblick**. Die praktische Küche mit separater Speisekammer bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und Genießen.

Drei gut geschnittene Zimmer schaffen Rückzugsorte für jedes Familienmitglied, fürs Homeoffice oder Gäste. Vorhandene Einbauschränke können auf Wunsch übernommen werden. Ein separates WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne runden

das Cozy Home in Raab ab.

Renovierungen

Die Wohnung wurde 2023 teilweise renoviert: Parkettböden wurden abgeschliffen, Türen und Türstöcke frisch lackiert. Das Ergebnis ist ein gepflegter, zeitloser Zustand. Zusätzliches Stauraum bietet ein eigenes, ca. 10 m² großes Kellerabteil.

Ein gepflegtes Zuhause

Das Wohngebäude selbst präsentiert sich sehr gepflegt:

Ein Gemeinschaftsgarten mit Terrasse und Spielbereich, ein Wasch- und Trockenraum, Fahrradabstellplätze im Keller sowie ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor der Haustüre stehen zur Verfügung. Die Fassade wurde kürzlich erneuert.

Highlights:

- 85,91 m² Eigentumswohnung im 1. OG

- ruhige Lage nahe Ortskern
- 4,5 Zimmer mit
- sehr guter Raumaufteilung
- Balkon/Loggia mit schöner Aussicht
- Teilrenovierung 2023
- Küche & Einbauschränke inklusive
- Gemeinschaftsgarten
- mit Terrasse & Spielbereich
- sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <5.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap