

**Ein Ort zum Ankommen - 2-Zimmer-Wohnung mit westseitigem Balkon, perfekter Aufteilung & Carport**



**Objektnummer: 6674/269**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8940 Liezen
<b>Wohnfläche:</b>	67,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</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>	185.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



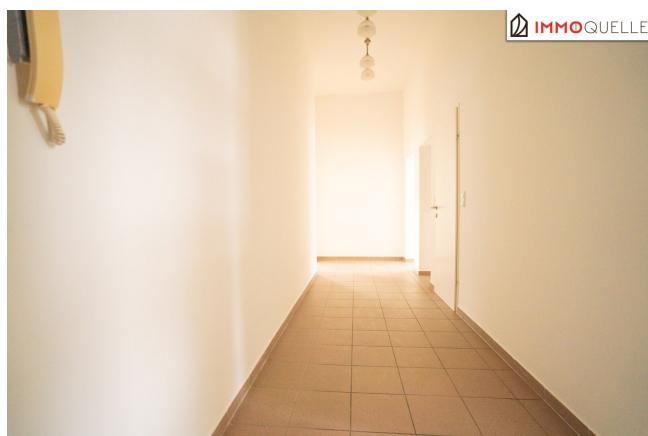
**Martin Felbermair**

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 28  
4600 Wels

T +43 676 6230465  
H +43 676 6230465

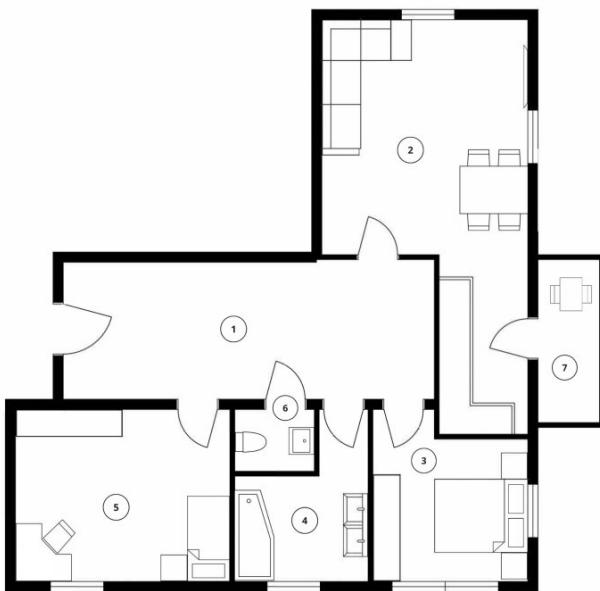








## GRUNDRISSPLAN



### Ein Ort zum Ankommen

2-Zimmer-Wohnung mit westseitigem Balkon,  
perfekter Aufteilung & Carport



Adresse: Ausseer Straße 13, 8940 Liezen

01	VORRAUM	ca. 11,72 m <sup>2</sup>
02	WOHNKÜCHE	ca. 18,45 m <sup>2</sup>
03	SCHLAFEN	ca. 12,89 m <sup>2</sup>
04	BADEZIMMER	ca. 8,50 m <sup>2</sup>
05	SCHLAFEN	ca. 11,38 m <sup>2</sup>
06	WC	ca. 4,54 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche: ca. 67,48 m<sup>2</sup>**

07 BALKON ca. 4,53 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: Februar 2022

Verkauf:

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

## Objektbeschreibung

### 2-Zimmer-Wohnung mit westseitigem Balkon, perfekter Aufteilung & Carport

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einer Wohnung, die durch Großzügigkeit, Helligkeit und eine zentrale Lage überzeugt. Mit rund 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei gut geschnittenen Zimmern, Balkon und **überdachtem Stellplatz** bietet dieses Zuhause in Liezen den idealen Rückzugsort mitten im urbanen Leben.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler Flur, der die Räume harmonisch miteinander verbindet. Auf der rechten Seite liegen zwei Zimmer, die flexibel als Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können - ideal für unterschiedliche Lebensmodelle und Bedürfnisse. Ebenfalls auf dieser Seite befinden sich das Badezimmer mit Tageslichtfenster sowie ein separates WC - ein durchdachtes Detail, das den Alltag deutlich komfortabler macht.

Links vom Flur öffnet sich der großzügige Wohn-Essbereich - mit **südlicher und westlicher Ausrichtung**, durchflutet von natürlichem Licht. Die moderne Einbauküche ist harmonisch integriert und lädt zum Kochen, Genießen und Zusammensein ein. Große Fensterfronten und edler Parkettboden schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkon - ruhig gelegen, westseitig ausgerichtet und mit Weitblick. Ein wunderbarer Ort für entspannte Feierabende, ein Buch in der Abendsonne oder ein Frühstück an der frischen Luft.

Die Ausstattung verbindet **Qualität mit Funktionalität**: Fernwärme sorgt für effiziente Wärme, Fliesen und Parkett schaffen ein angenehmes Raumklima. Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum steht ebenso zur Verfügung wie ein überdachter Carportstellplatz - gerade in dieser Lage ein echter Vorteil.

Diese Wohnung vereint Lage, **Komfort und Stil auf ideale Weise**. Ob als erstes Eigenheim, moderner Rückzugsort oder langfristige Investition - hier finden Sie ein Zuhause, das den Alltag leichter macht und dabei viel Raum für Individualität bietet.

### **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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap