

## **Traumhaft schöne Familienwohnung**



**Objektnummer: 6566/2430**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

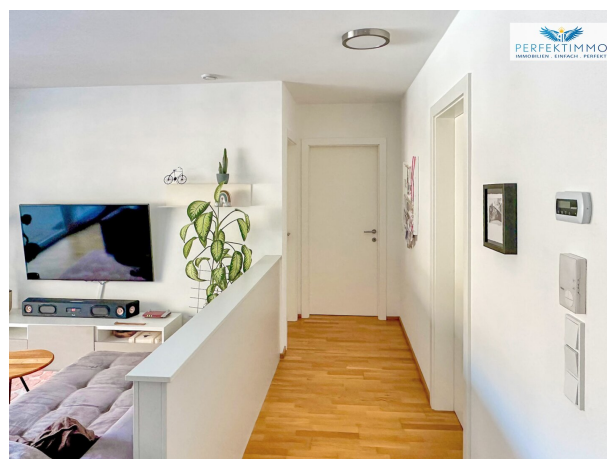
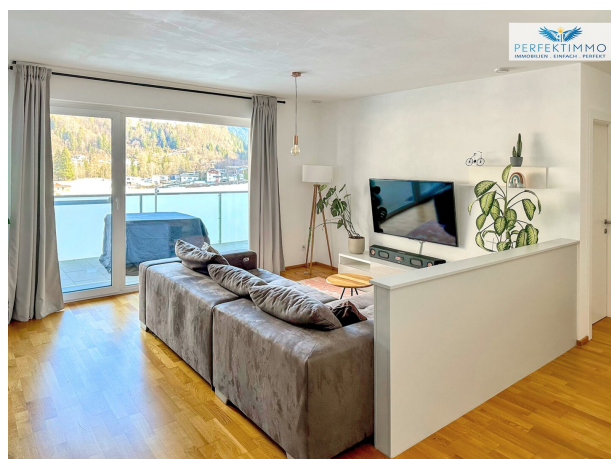
<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6500 Fließ
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,84 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	131,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



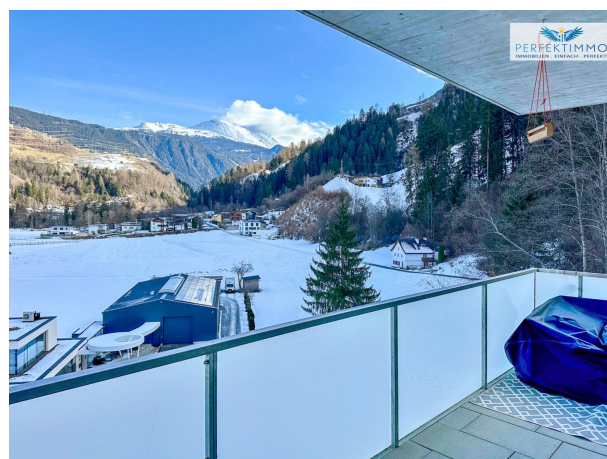
**Barbara Lechleitner**









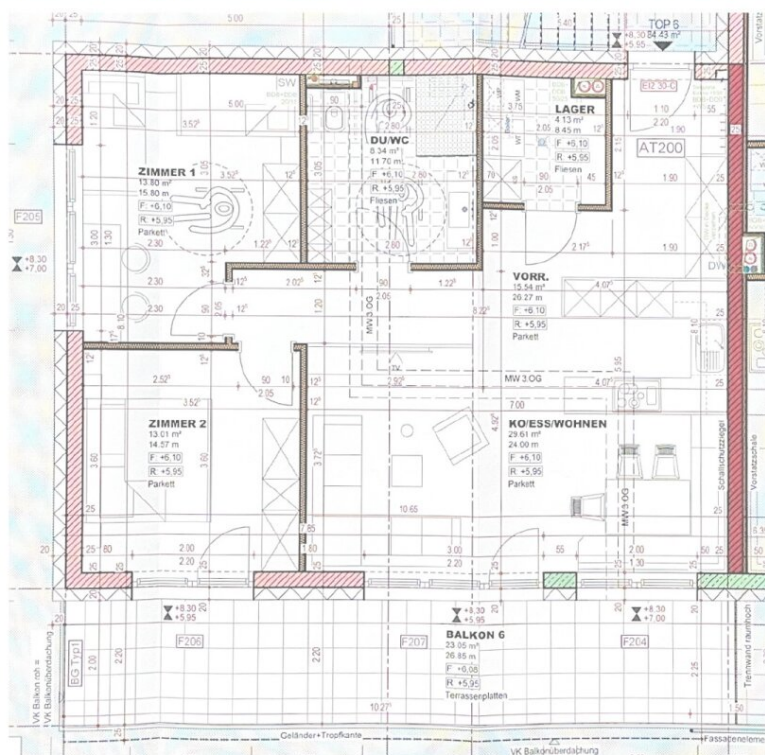




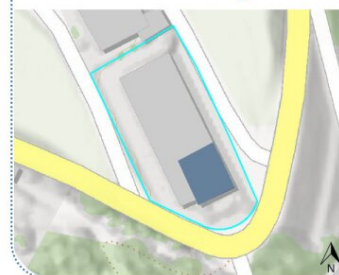


# WOHNUNG TOP 6

1. Obergeschoss | 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und 2 TG-Plätzen



Übersicht Lage



## Raumaufteilung

Vorraum	15,54 m <sup>2</sup>
Wohnküche	29,61 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,80 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,01 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	8,34 m <sup>2</sup>
Lager	4,13 m <sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 84,43 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### **Mit über 23 m<sup>2</sup> großem Balkon und zwei TG-Plätzen!**

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2017 überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein familienfreundliches Wohnumfeld. Auf rund 84,43 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im 1. Obergeschoß erwartet Sie ein sehr gepflegter Zustand mit zeitlosen Parkett- und Fliesenböden sowie einer stilvollen Einbauküche mit Markengeräten von Bosch, Miele und Bora. Die Badezimmermöblierung ist bereits integriert und fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild ein.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, ca. 23,05 m<sup>2</sup> große Balkon mit herrlicher Ausrichtung nach Osten, auf dem Sie die Morgensonne und eine beeindruckende Aussicht genießen können. Die Beheizung erfolgt über eine komfortable Fußbodenheizung, gespeist durch eine autarke Luftwärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage, was in Verbindung mit der sehr guten Dämmung zu niedrigen Betriebskosten beiträgt. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung in jedem Zimmer sowie ein Glasfaseranschluss sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Das Gebäude ist barrierefrei ausgeführt und bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. Ein großer Spielplatz sowie ein Fahrradraum unterstreichen die Attraktivität für Familien. Ergänzt wird das Angebot durch ein ca. 6 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil in besonders praktischer Lage hinter den Tiefgaragenplätzen sowie zwei inkludierte Tiefgaragenstellplätze.

### **LAGEBESCHREIBUNG:**

Die Wohnlage zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Umgebung mit dörflichem Charakter aus. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlich geprägten Flächen, was für ein angenehmes, überschaubares Wohnumfeld sorgt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Landeck und sind in wenigen Fahrminuten gut erreichbar. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege, die Nähe zum Inn sowie die umliegenden Skigebiete und Bergregionen bieten ganzjährig einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

### **ECKDATEN:**



Objektyp: Wohnung

Baujahr: 2017

Zimmer: 3

Wohnnutzfläche: ca. 84,43 m<sup>2</sup>

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Hochwertige Einbauküche, Badezimmermöblierung

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Fußbodenheizung | autarke Luftwärmepumpe mit PV-Anlage

Betriebskosten: dzt. ca. € 312,84 inkl. Rücklage

Energieausweis: HWB Ref, SK = 27 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B) | fGEE = 0,66 (Klasse A+) | gültig bis 27.08.2025

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Personenaufzug: Ja

Barrierefreiheit: Ja

Balkon: ca. 23,05 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 6 m<sup>2</sup>

Parkplatz: 2 Tiefgaragenplätze inklusive

Verfügbarkeit: ab sofort

**Kaufpreis: € 340.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

## NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Bilder teilweise mit KI bearbeitet.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <5.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m



Kindergarten <500m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <4.500m  
Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
U-Bahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap