

**Charmante, helle Dachgeschosswohnung in ruhiger,
naturnaher Grünlage mit Balkon**



Objektnummer: 1829/73

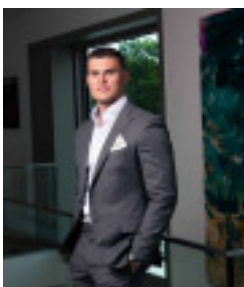
Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5084 Großgmain
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,20 m²
Zimmer:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	118,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,52
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	164,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Konzessionierter Immobilienmakler Niklas Wetzl

EM Invest & Trading GmbH
Dr. Franz Rehrl Platz 4, Top 55
5020 Salzburg





Objektbeschreibung

Diese besonders helle und gemütliche 1-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Wohnhaus aus dem Jahre 1970 und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre in ruhiger ländlicher Lage.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Vorraum mit Garderobenbereich, der ausreichend Platz für Stauraum bietet. Rechter Hand befindet sich das separate WC. Der Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet genügend Platz für eine gemütliche Wohn- und Schlafzone. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, der einen schönen Ausblick auf die umliegende Berglandschaft bietet und zum Entspannen im Freien einlädt. Durch die Dachgeschosslage und das Dachflächenfenster entsteht eine besonders helle und wohnliche Atmosphäre.

Die separate Küche ist funktional ausgestattet und verfügt über eine praktische Küchenzeile mit ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Auch hier sorgt ein Dachflächenfenster für angenehmes Tageslicht. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschbecken ausgestattet und wird ebenfalls natürlich belichtet.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung. Zur Wohnung gehört außerdem ein geräumiges Kellerabteil mit ca. 8 m², das zusätzlichen Stauraum bietet. Ausreichend Parkmöglichkeiten stehen im Umfeld der Liegenschaft zur Verfügung. Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt derzeit € 43.341,62, was eine solide Basis für zukünftige Instandhaltungen darstellt.

Highlights auf einen Blick:

- Ruhige, naturnahe Grünlage
- Südbalkon mit schönem Bergblick
- Dachgeschosswohnung
- Separate Küche
- Heller Wohn- und Schlafbereich
- Badezimmer mit Badewanne

- Separates WC
- Gasheizung
- Großzügiges Kellerabteil mit ca. 8 m²
- Ausreichend Parkmöglichkeiten
- Baujahr 1970
- Ideal für Singles, Pendler oder Anleger

Dank der kompakten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Pendler oder auch als attraktive Anlegerwohnung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Bäckerei <1.000m

Supermarkt <500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <9.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap