

## **Gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia – Top Preis!**



schöne Ausblicke

**Objektnummer: 1068/5208**

**Eine Immobilie von Traunsee Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4644 Scharnstein
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	63,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	5,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	169.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	212,29 €
<b>Heizkosten:</b>	75,67 €
<b>USt.:</b>	28,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

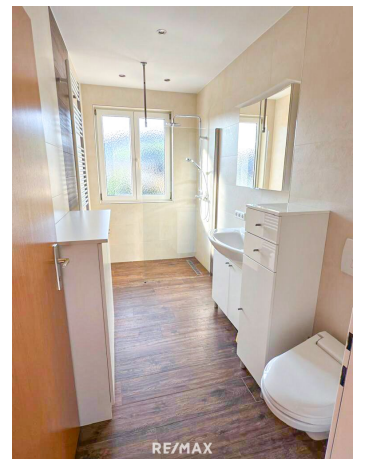
## Ihr Ansprechpartner

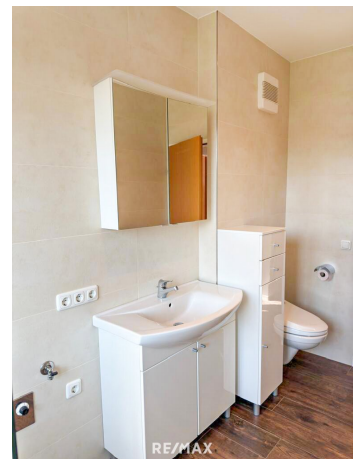


### Melanie Mayerhofer

Traunsee Immobilien  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232  
H +43 699 14892320





## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer gepflegten Wohnanlage in Scharnstein.**

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> und bietet den idealen Lebensmittelpunkt für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung gliedert sich in einen einladenden Vorraum, ein Zimmer mit praktischem Abstellraum, ein Wohn- Esszimmer mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit WC.

Sie wohnen im zweiten Stock - KEINE Lärmbelästigung durch Nachbarn oberhalb !

Die gemütliche Loggia lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen – perfekt für einen Kaffee am Morgen oder ein entspanntes Ausklingenlassen des Tages.

Vor wenigen Jahren wurden zudem umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter ein neues Badezimmer mit Fußbodenheizung sowie teilweise erneuerte Böden.

Auch die Lage lässt keine Wünsche offen: Dank der ausgezeichneten Anbindung an Bus und Bahn sind sowohl der tägliche Arbeitsweg als auch Ausflüge in die Umgebung bequem und unkompliziert. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheke, Schule, Supermarkt und Bäckerei sind in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in eine Immobilie, die durch ihre attraktive Lage, den gepflegten Zustand und ein überzeugendes Preis-Leistungs-Verhältnis begeistert.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Alle angeführten Daten wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für Informationen, die uns von Eigentümern oder Dritten übermittelt wurden, kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Änderungen sowie Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

*Dieser Text wurde möglicherweise mit KI-generiert, jedoch menschlich geprüft.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <7.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap