

**Moderne 3-Zi-Gartenwohnung in Kaprun, 96m<sup>2</sup>, Terrasse und Garten, 2 Bäder, 2 Stellplätze, Top Ausstattung!**



**Objektnummer: 31635**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5710 Kaprun
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	345,00 €
<b>Heizkosten:</b>	55,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

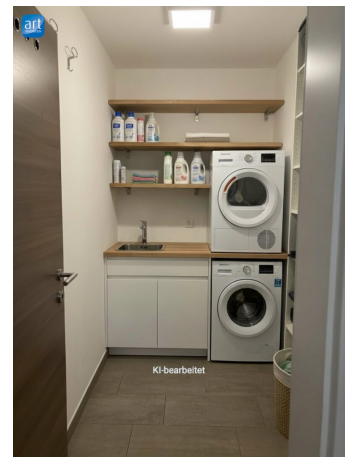
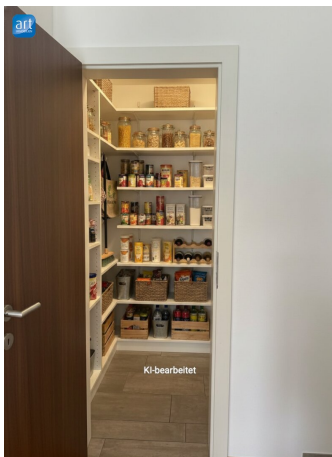
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

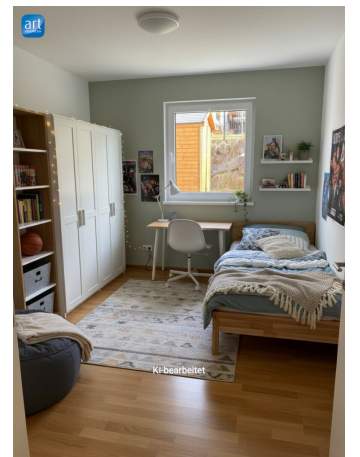
## Ihr Ansprechpartner



**Marlene Perlot**





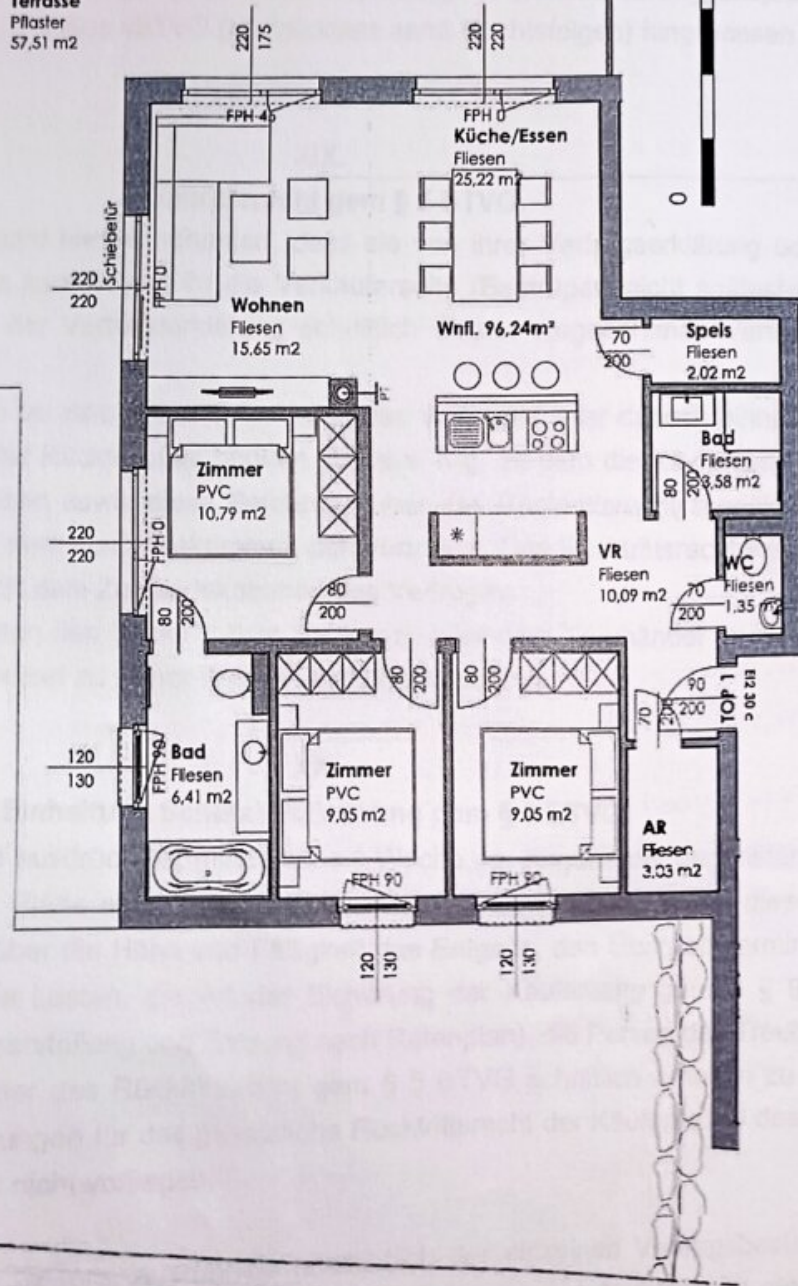




535/1

Garten TOP 1  
138,75 m<sup>2</sup>

Terrasse  
Pflaster  
57,51 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kaprun im Salzburger Pinzgau – einer charmanten Gartenwohnung, die Komfort, Stil und Naturverbundenheit auf perfekte Weise vereint. Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage und bietet Ihnen ein Wohnerlebnis der besonderen Art - dort wo andere Urlaub machen!

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von der hellen und freundlichen Atmosphäre begeistert sein. Die offene Wohnküche mit moderner Einbauküche lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden schaffen ein angenehmes Wohnambiente, ergänzt durch die behagliche Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt.

Zwei elegante Bäder bieten höchsten Komfort und Privatsphäre für Sie und Ihre Liebsten. Der direkte Zugang zur großzügigen Terrasse und dem eigenen Garten eröffnet Ihnen einen wunderschönen Grünblick und einen beeindruckenden Bergblick – hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen.

Praktisch sind auch die zwei zugehörigen Stellplätze mit beheizter Zufahrt, die Ihnen bequemes Parken auch im Winter ermöglichen. Ein Personenaufzug garantiert Barrierefreiheit und erleichtert den Alltag. Die Wohnung ist bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden, der Bus bringt Sie schnell und unkompliziert zu allen wichtigen Zielen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Apotheke, Kindergarten, Schule, Bäckerei sind nur wenige Minuten entfernt und machen diese Lage besonders attraktiv.

Der Kaufpreis von 599.000,00 € bietet Ihnen die Gelegenheit, dieses gepflegte und bestens ausgestattete Zuhause in einer der schönsten Regionen Salzburgs zu erwerben. Nutzen Sie die Chance, in eine Immobilie zu investieren, die Wohnqualität, Natur und Infrastruktur optimal verbindet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot in Kaprun – Ihrem zukünftigen Lebensmittelpunkt mit Berg- und Grünblick!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <4.500m

Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <4.500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap