

**Familienparadies mit großem Eigengarten in ruhiger Lage  
von Mooskirchen! EG Gartenwohnung! Niedrige  
Betriebskosten!**



**JETZT BESICHTIGEN**

☎ 0664 / 583 06 80 🌐 [www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

Startbild

**Objektnummer: 1728/188**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8562 Mooskirchen                 |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2012                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 86,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 101,04 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3                                |
| <b>Garten:</b>                       | 160,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 59,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,83                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 267.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 56,00 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 84,00 €                          |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 22,00 €                          |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

Optional zusätzlicher Stellplatz um € 12.000,- erhältlich.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

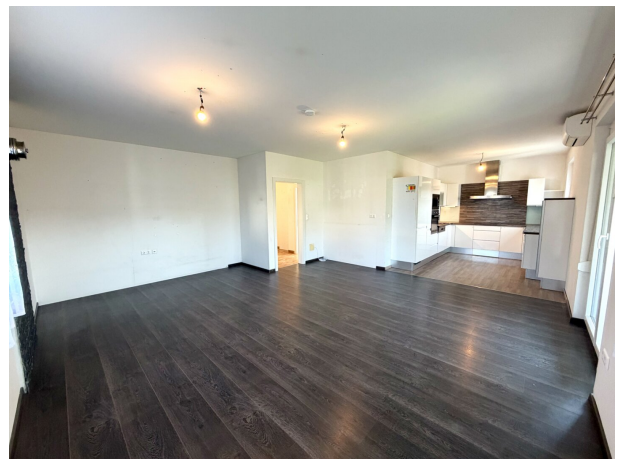
























Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?



★★★★★

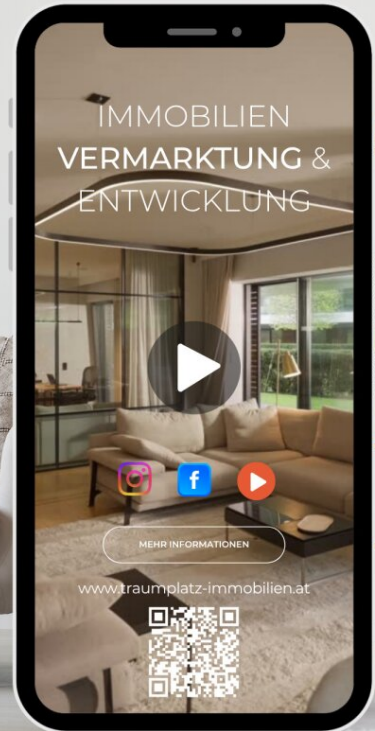
Franz Trappel  
Geschäftsführer

f.trappel@traumplatz-immobilien.at

0664 58 30 680

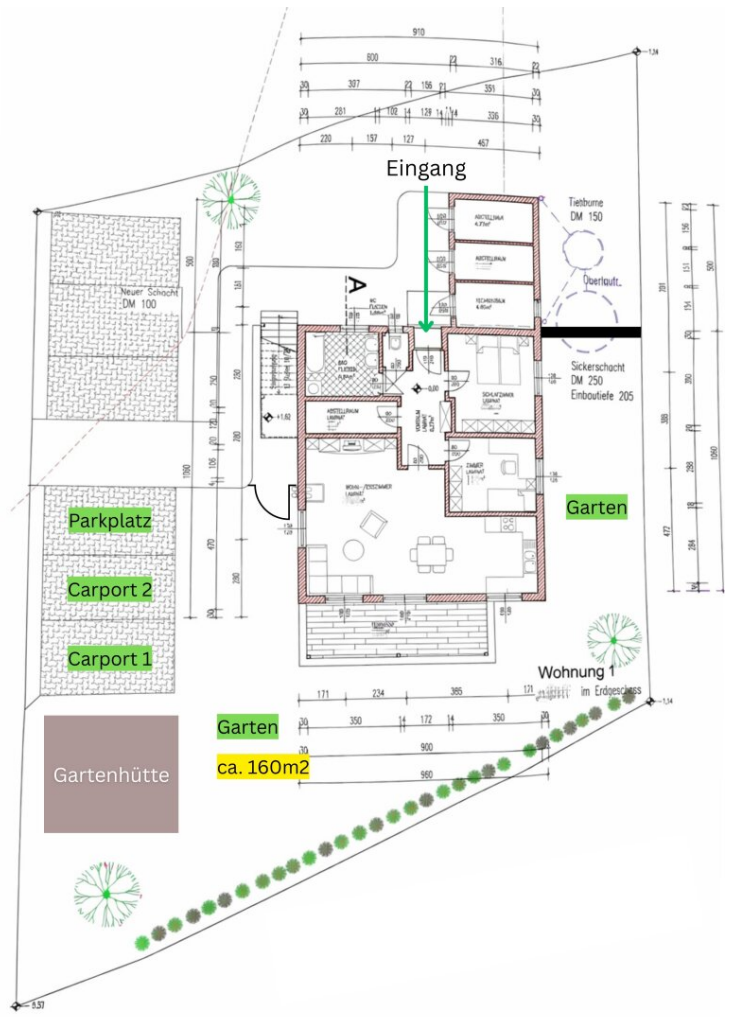
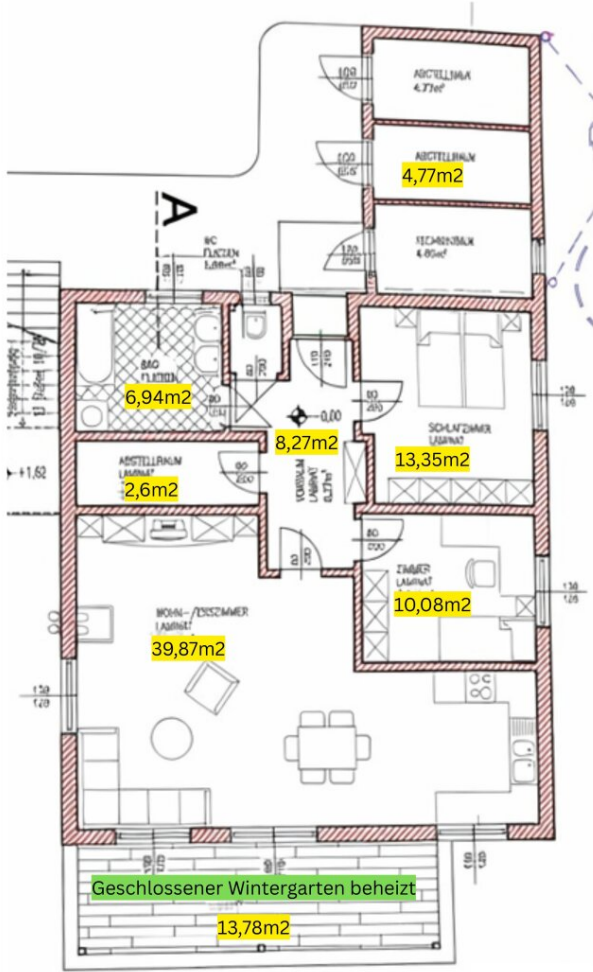
Ich berate Sie gerne!

**KOSTENLOS & UNVERBINDLICH**



“Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet.“

[www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)



## Objektbeschreibung

**Besonders geringe monatliche Kosten**, da nur zwei Wohnungen im Haus bestehen und weder Hausverwaltung noch hohe Rücklagen anfallen – somit profitieren Sie von deutlich niedrigeren Fixkosten als in klassischen Wohnanlagen.

**3-Zimmer-Gartenwohnung | ca. 160 m<sup>2</sup> Eigengarten | 2 Parkplätze (Optional 3) | Wintergarten | Kaminanschluss | Klimaanlage | sehr niedrige Betriebskosten**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese äußerst gepflegte **Erdgeschoss-Gartenwohnung** aus dem Jahr **2012** vereint Wohnkomfort, Ruhe und Lebensqualität in einer der beliebtesten Wohnlagen von **Mooskirchen**. Mit einem großzügigen Eigengarten, einem beheizten Wintergarten und nur **zwei Wohneinheiten im Haus** genießen Sie hier ein besonders privates und entspanntes Wohngefühl.

Die Wohnung eignet sich ideal für **Paare oder Familien**, die Wert auf Platz, Ruhe und eine hervorragende Infrastruktur legen. Dank des großen Wohnzimmers besteht sogar die Möglichkeit, zusätzlichen Schlafraum zu schaffen – perfekt für eine drei- bis vierköpfige Familie.

### Highlights auf einen Blick

- Baujahr **2012** – moderner Wohnstandard
- **Klimaanlage** – angenehmes Raumklima auch an heißen Sommertagen
- **ca. 160 m<sup>2</sup> Eigengarten** – ideal für Kinder, Haustiere oder Gartenliebhaber
- **Großer beheizter Wintergarten** – ganzjährig nutzbar
- **Kaminanschluss im Wohnzimmer** – perfekt für gemütliche Abende
- **2 Parkplätze** direkt bei der Wohnung (Optional 3)
- **Sehr niedrige Betriebskosten** – nur zwei Wohnungen im Haus

- **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung
- Küche bereits vorhanden
- Badezimmer mit **Whirlpool-Badewanne** und **begehbarer Dusche**
- Alle Fenster mit **Rollläden und Insektenschutz**
- **Gartenhütte mit Stromanschluss**
- **Rasenroboter** bereits installiert und im Kaufpreis enthalten
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage

### **Wohngefühl mit viel Platz und Privatsphäre**

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang in den Wintergarten und den Garten. Zusätzlich bietet der vorhandene **Kaminanschluss** die Möglichkeit, einen Ofen zu installieren und für ein besonders behagliches Wohnklima zu sorgen.

Der große Eigengarten bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien – ein echtes Highlight für Familien.

### **Ich freue mich auf Ihre Anfrage:**

Franz Trappel | 0664 58 30 680

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap