# Neuwertige, traumhafte Eigentumswohnung mit südseitigem Balkon und westseitiger Terrasse!



**Objektnummer: 11068**

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG**

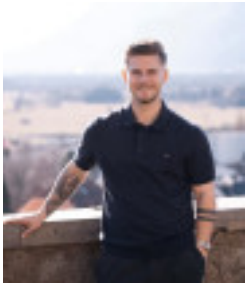
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8911 Hall |
| **Baujahr:** | 1975 |
| **Wohnfläche:** | 79,66 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 52,05 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,85 |
| **Kaufpreis:** | 299.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 228,71 € |
| **Heizkosten:** | 53,97 € |
| **Sonstige Kosten:** | 96,03 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philip Bacher**

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptplatz 3
8940 Liezen

T +43 3612 25080
H + 43 650 9104910
F +43 3612 25081

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

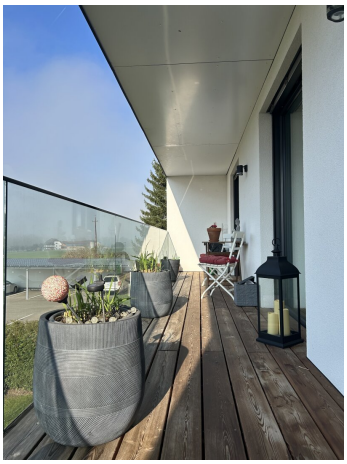




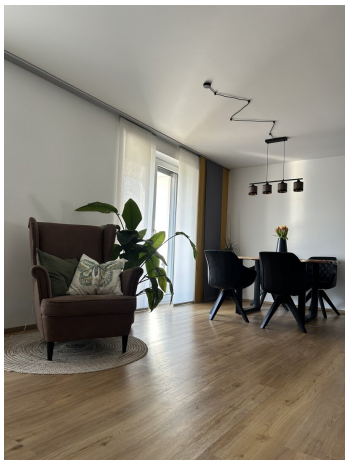




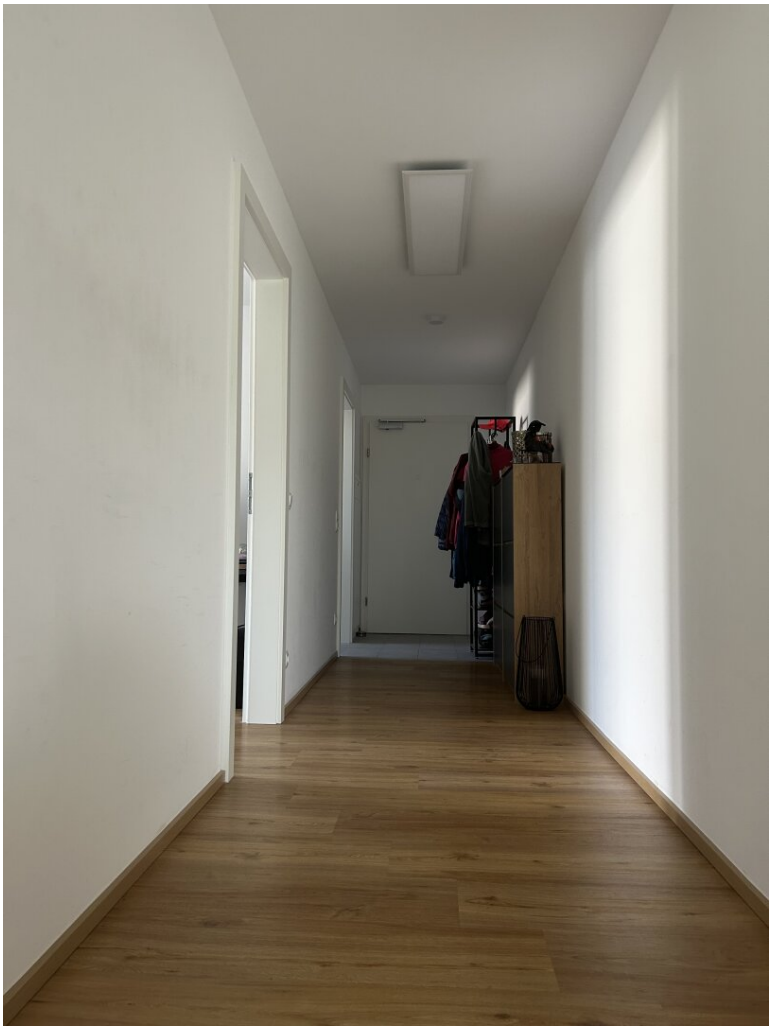














| TOP 8 OG | |
|---|---|
| Wohnfläche | 79,66 m² |
| Terrasse | 24,04 m² |
| Loggia | 12,87 m² |
| Grünfläche | - |
| Kellerraum | 3,79 m² |
| 1 überdachter Abstellplatz | 1 überdachter Abstellplatz |
| 1 Abstellplatz | 1 Abstellplatz |



# Objektbeschreibung

**Objektbeschreibung:**

- helle, moderne Wohnung in Hall/Admont mit großen Fensterflächen und herrlichem Blick auf die umliegenden Berge.

- Südseitige Loggia 12,87 m² und großzügige süd-westseitige Terrasse 24,04 m² bieten beste Außenwohnbereiche.

**Raumaufteilung:**

- Vorraum.

- Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster.

- Zimmer mit Zugang zur süd-westseitigen Terrasse.

- Zimmer mit Zugang zum südseitigen Balkon.

- Offener Wohn?Ess?Küchenbereich mit Zugang zur Terrasse und zur südseitigen Loggia.

**Ausstattung:**

- Hochwertige Haka Einbauküche mit Bora-Kochfeld; Bosch-Geräte, darunter Dampfgarer mit WLAN.

- Pellet-Fußbodenheizung für behagliches, effizientes Raumklima.

- Kunststofffenster 3-fach verglast mit Insektenschutz.

- Raffstore im Schlafzimmer sowie im Wohn?Ess?Küchenbereich; Rolläden im Zimmer und Badezimmer.

- Kellerabteil vorhanden.

**Außenbereiche & Parken:**

- Großzügige, sonnige Loggia und Terrasse mit Bergblick.

- Parkplatz sowie zusätzlicher Carport im Angebot.

**Gebäude:**

- Das Gebäude wurde 2018 umfassend saniert, und die Wohnung war 2020 bezugsfertig. Zustand: neuwertig. Zugang bequem per Lift.

**Lagebeschreibung:**

Admont zeichnet sich durch seine atemberaubende Natur und die unmittelbare Nähe zum Nationalpark Gesäuse aus. Die **sonnige** Lage der Eigentumswohnung eröffnet Ihnen vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wintersport. Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an die Infrastruktur der Gemeinde, die den Alltag erleichtert.

Ein besonderes Highlight der Region ist das Stift Admont, eines der ältesten Klöster in der Steiermark. Mit seiner beeindruckenden barocken Architektur und der größten Klosterbibliothek der Welt zieht es Besucher aus nah und fern an. Neben der architektonischen Pracht bietet das Stift auch kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen, die das reiche Erbe der Region lebendig halten. Diese harmonische Verbindung von kulturellen Schätzen und unberührter Natur macht Admont zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und Kulturinteressierte.

Ein weiteres attraktives Naherholungsgebiet ist die Kaiserau, die sowohl im Winter als auch im Sommer ein beliebtes Ziel für Sportbegeisterte ist. Im Winter verwandelt sich die Kaiserau in ein lebhaftes Skigebiet mit perfekt präparierten Pisten für Skifahrer und Snowboarder aller

Könnensstufen. In den Sommermonaten laden zahlreiche Wanderwege dazu ein, die atemberaubende Berglandschaft zu erkunden und die frische Bergluft zu genießen. Die Kaiserau bietet somit das ganze Jahr über eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und trägt erheblich zur hohen Lebensqualität in Admont bei.

**Fazit:**

Die durchdachte Raumaufteilung, die erstklassige Ausstattung (Haka?Küche mit Bora, Bosch?Geräte, Pellet?Fußbodenheizung) sowie die großzügige Loggia und Terrasse machen diese Wohnung zu einer besonders attraktiven Kaufgelegenheit. Die umfassende Sanierung, Kellerabteil, Parkplatz und Carport runden das Angebot ab.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Krankenhaus <10.000m
Apotheke <1.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

**Sonstige**
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap