

# Stilvoll wohnen in Bestlage: großzügige Wohnung mit Loggia, Garage und privatem Kellerbereich



**Objektnummer: 7056/181**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4271 Sankt Oswald bei Freistadt
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	135,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,32 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 191,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,64
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,62 €
<b>Heizkosten:</b>	169,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün**

Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45  
4053 Ansfelden





Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

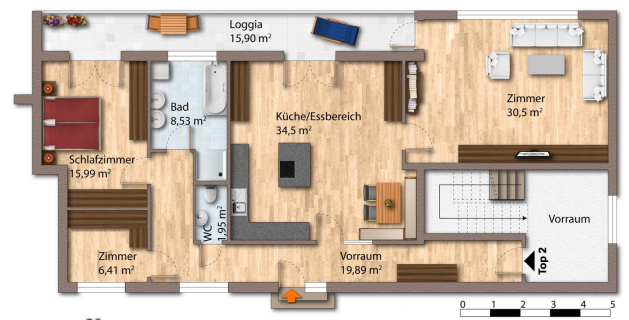
www.ib-gruen.at



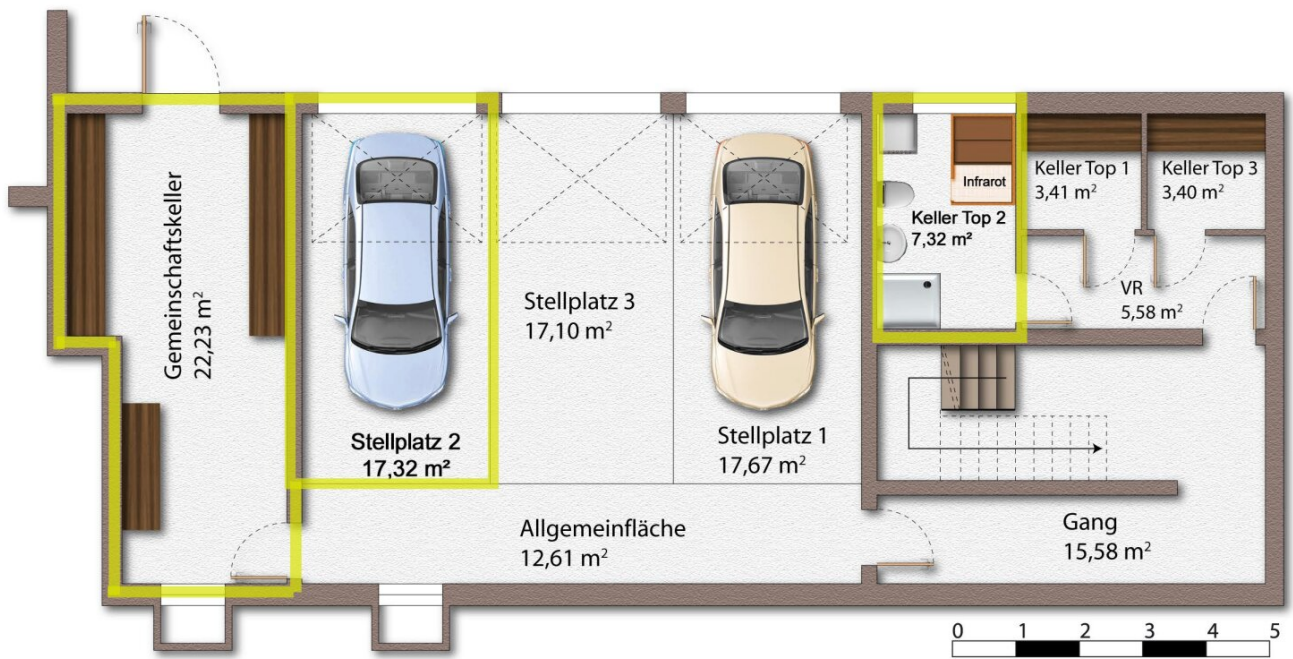
Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

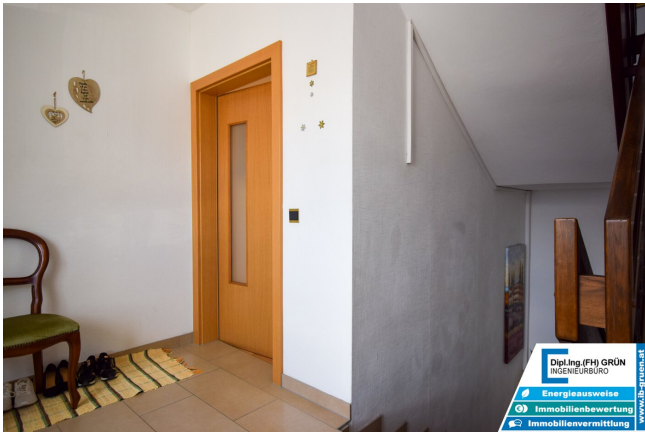
www.ib-gruen.at

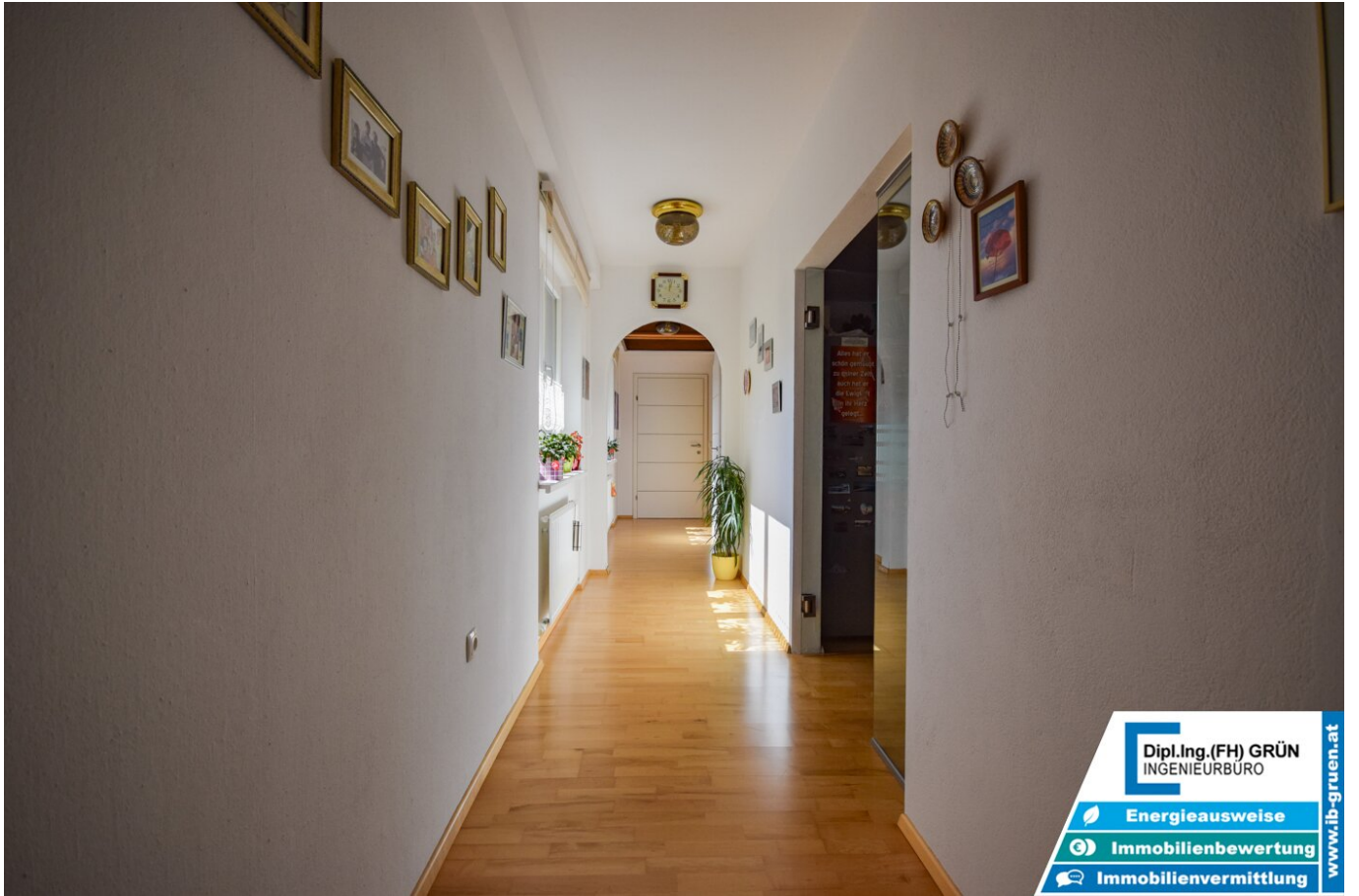


**Grundriss Top 2**

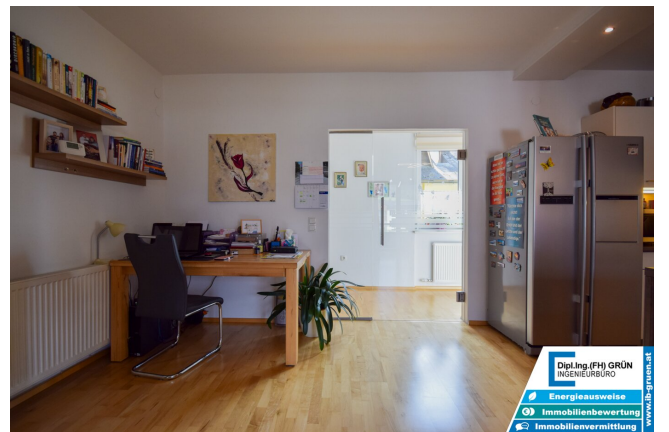


## Grundriss Untergeschoss

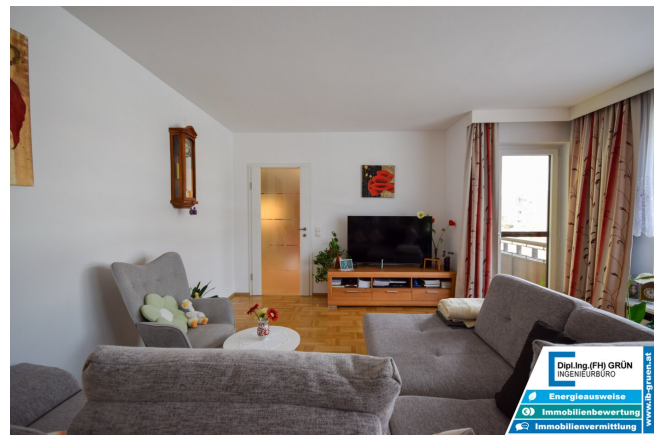


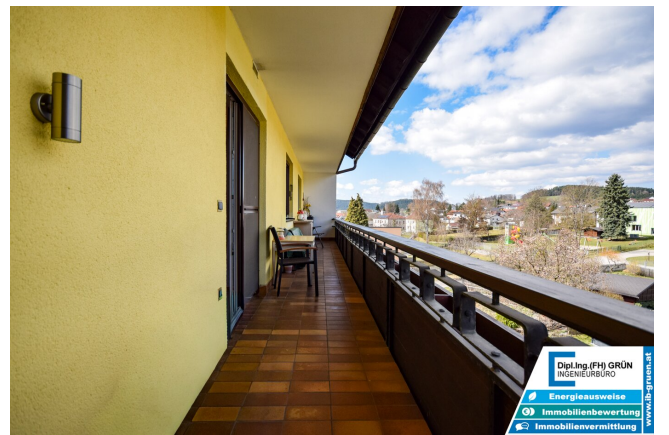










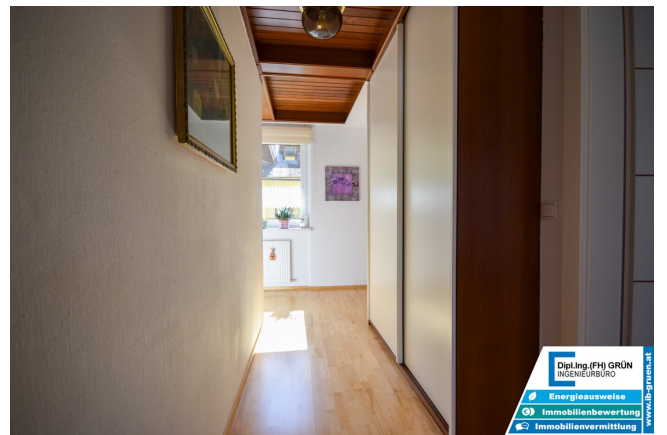










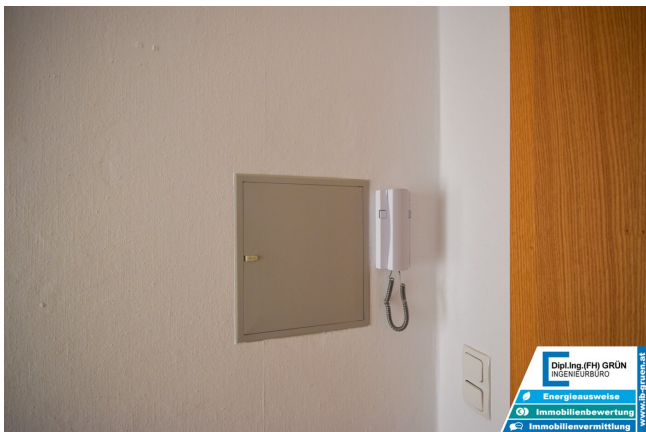




**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

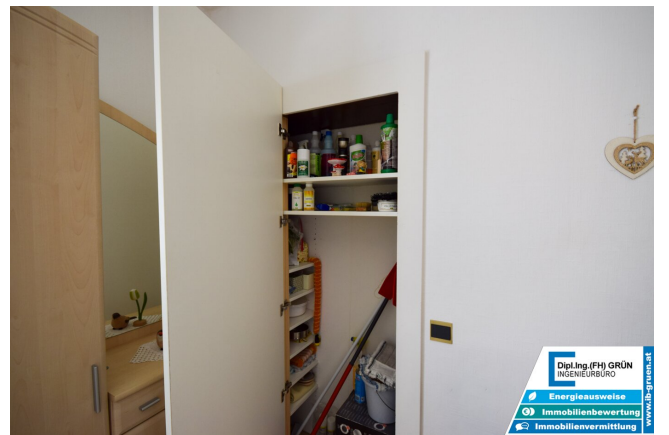
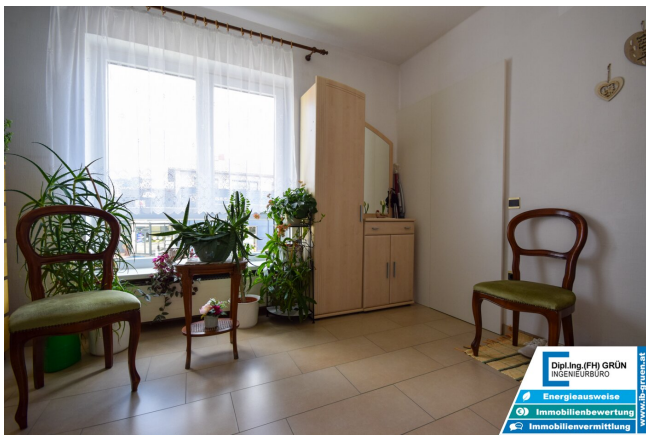
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



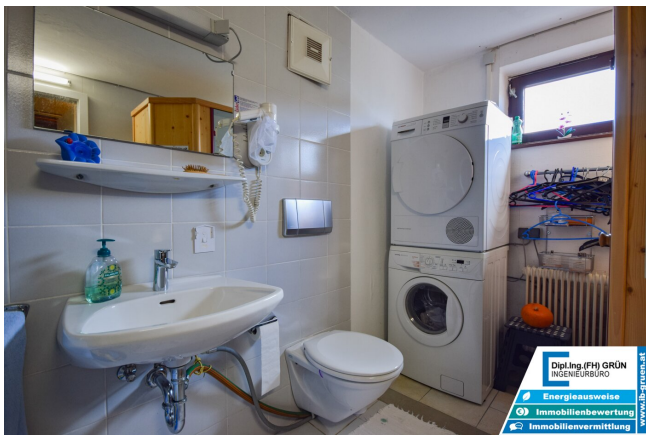
**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

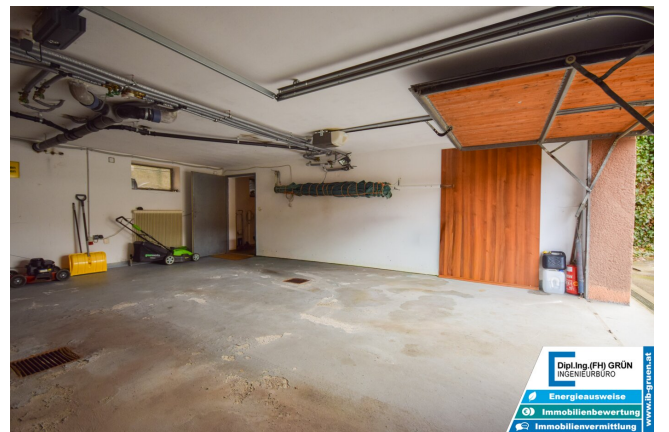
- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



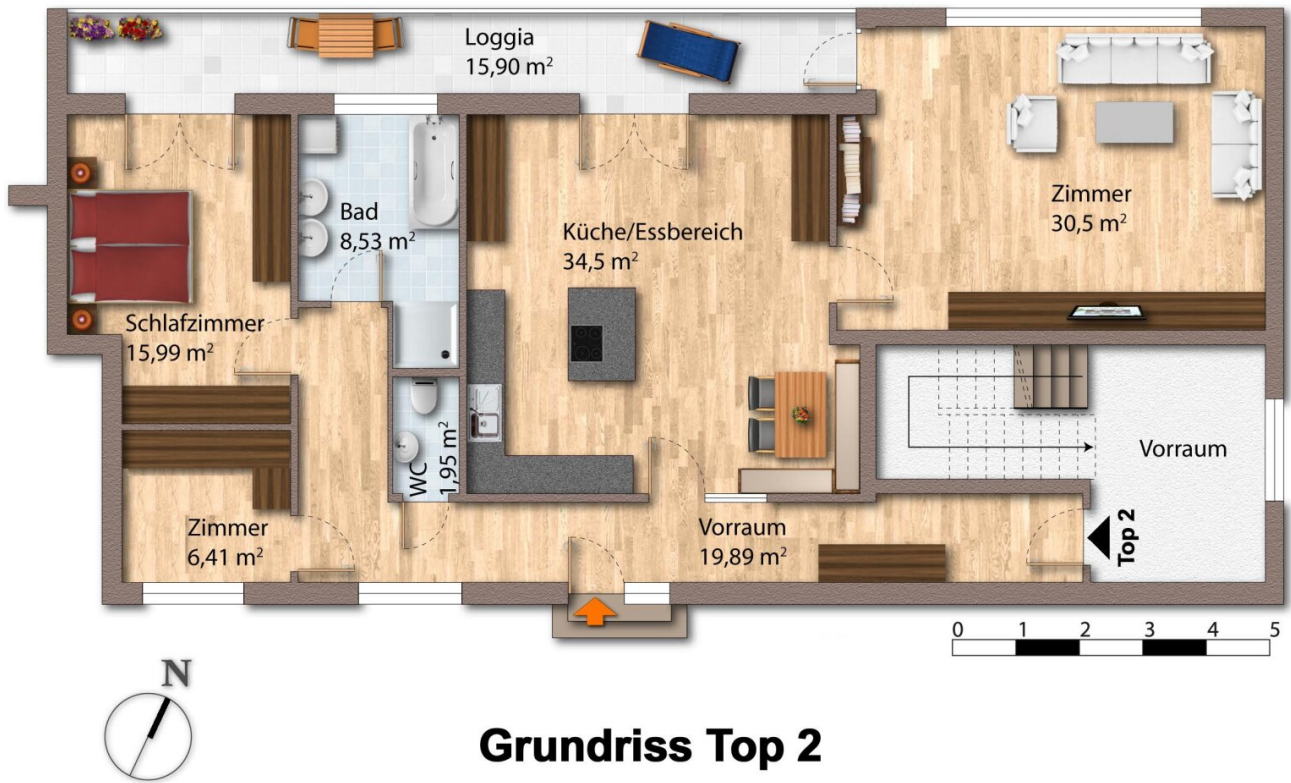




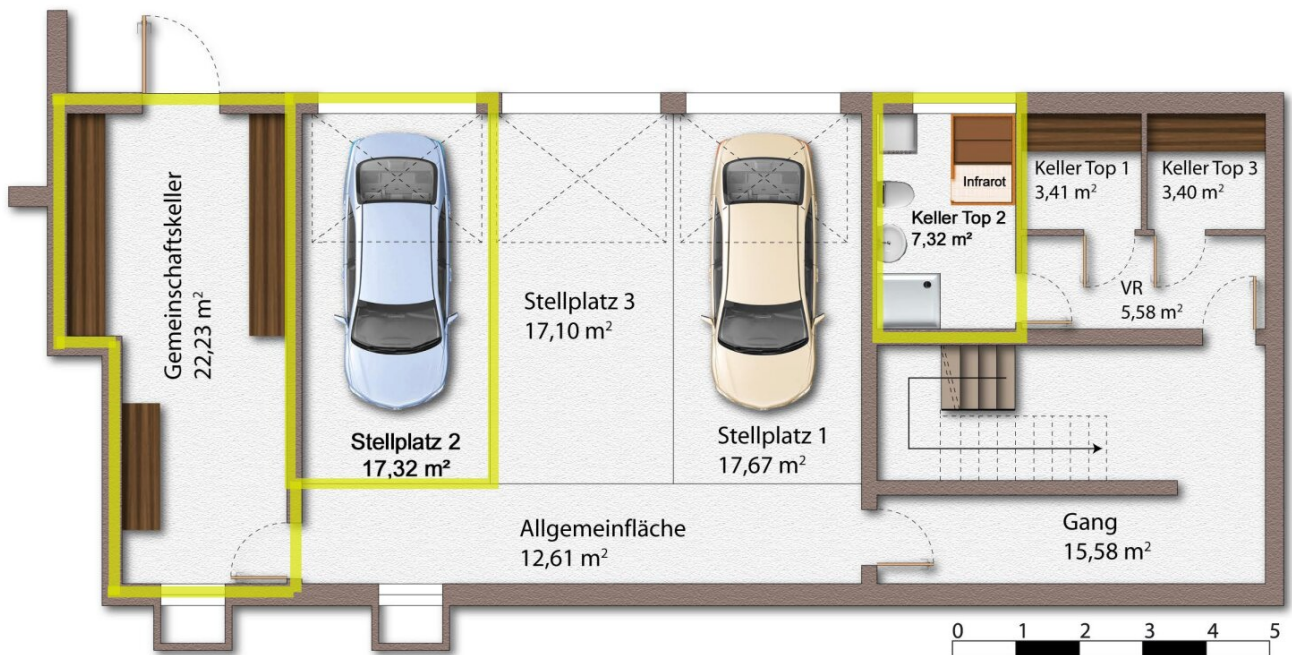








**Grundriss Top 2**



## Grundriss Untergeschoss

## Objektbeschreibung

Diese **2011 umfassend sanierte Wohnung** überzeugt durch ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot und ein Wohngefühl, das vor allem Menschen anspricht, die **hochwertig, komfortabel und mit viel Platz** wohnen möchten.

Bereits der Grundriss zeigt die besondere Qualität dieser Immobilie: ein **großzügiger Wohn-/Essbereich**, ein **separates, sehr großes Wohnzimmer**, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Bad, ein separates WC sowie eine **große Loggia** schaffen ein Wohnkonzept mit viel Freiraum und hoher Alltagstauglichkeit. Besonders der offene Wohn- und Essbereich sowie das große Wohnzimmer verleihen der Wohnung ein elegantes und luftiges Ambiente.

Die Wohnung eignet sich ideal für **Paare**, die ein stilvolles Zuhause mit viel Platz suchen. Gleichzeitig bietet sie auch für Familien interessante Möglichkeiten: **Das bestehende großzügige Wohnzimmer könnte bei Bedarf in zwei Kinderzimmer umgestaltet werden**, wodurch die Wohnung noch flexibler nutzbar wäre.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist das Zubehör im Untergeschoss: Zur Wohnung gehört **eine Garage bzw. ein Stellplatz**, außerdem ein **großer Gemeinschaftskeller** sowie ein **privates Kellerabteil**. Besonders attraktiv ist dabei, dass sich im privaten Kellerbereich eine **Infrarotkabine** sowie ein **kleiner Sanitärbereich mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschlüssen** befinden – ein seltenes und sehr praktisches Extra.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus **Großzügigkeit, hochwertigem Wohnkomfort, zentraler und dennoch ruhiger Lage sowie durchdachten Zusatzflächen**. Eine Wohnung für Käufer, die nicht irgendeinen Grundriss suchen, sondern ein Zuhause mit echter Qualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <6.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <7.000m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap