

## **Neuwertige 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit großer Sonnenterrasse und Carportstellplatz**



Terrasse - teilüberdacht und sonnenreich (Süd-Ausrichtung)

**Objektnummer: 7314/681**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8753 Fohnsdorf
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,19 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,60 €
<b>Heizkosten:</b>	2,28 €
<b>USt.:</b>	9,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

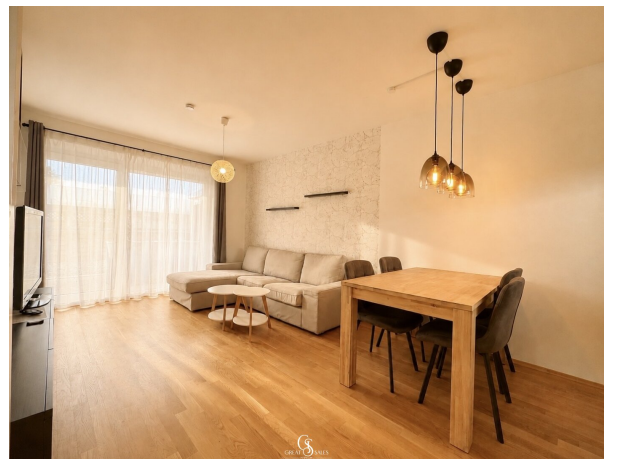
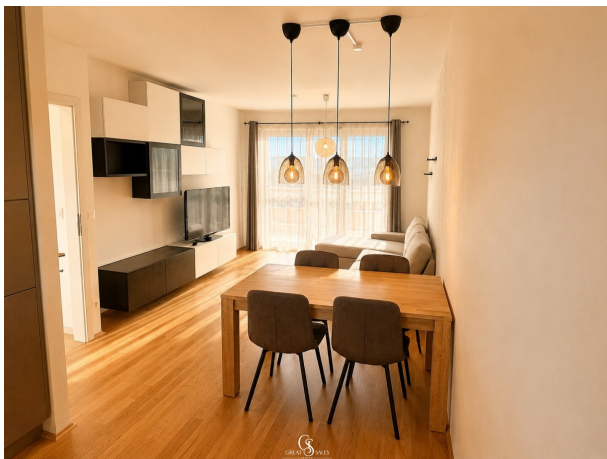
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Pfandl**

GS Great Sales Immobilien GmbH

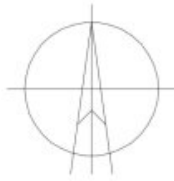






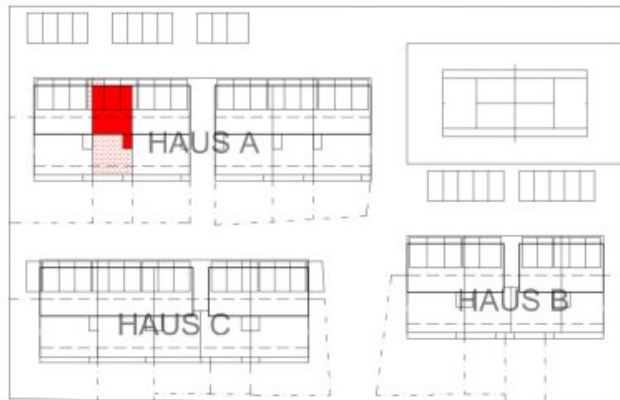




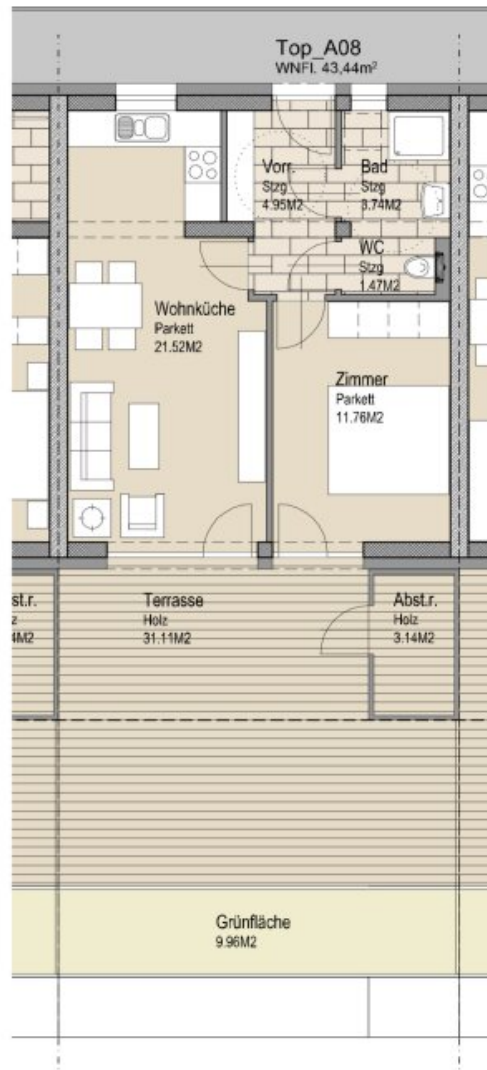


Übersicht M 1:1000

# OG\_A08



Wohnungsplan M 1:100



## Objektbeschreibung

Diese attraktive **2-Zimmer-Eigentumswohnung** aus dem Jahr 2020 vereint **moderne Wohnqualität, durchdachte Raumaufteilung und ein besonders angenehmes Wohngefühl**. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer hochwertigen Wohnanlage mit drei architektonisch ansprechenden Baukörpern und überzeugt durch ihre moderne Bauweise sowie gehobene Ausstattung. Ein überdachter KFZ-Stellplatz direkt vor der Wohnanlage ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Dank **großzügiger Fensterflächen** und einer **optimalen Raumaufteilung** präsentiert sich die Wohnung besonders hell und freundlich. Der offene Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur **großzügigen Terrasse** schafft ein einladendes Wohnambiente und bietet zusätzlichen Freiraum im Alltag.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die **barrierefreie, überdachte Terrasse mit hochwertigem Feinsteinzeugbelag und erweitertem Terrassenbereich** – ideal zum Entspannen, Genießen und Wohlfühlen.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und eignet sich ideal für alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität, großzügigem Außenbereich und guter Infrastruktur verbinden möchten. Viele der auf den Fotos ersichtlichen Möbel können bei Bedarf nach Vereinbarung abgelöst werden und in der Wohnung verbleiben.

### **Ausstattung & Raumaufteilung:**

- Vorraum mit Garderobenbereich
- Wohn-/Essbereich mit möblierter Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in Bad, WC und Vorraum

- Fußbodenheizung (elektronisch regulierbar)

Zusätzliche Extras:

- Kellerersatzraum mit direktem Zugang über die Terrasse
- Überdachter KFZ-Stellplatz direkt vor der Wohnanlage

Gerne übermitteln wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit weiteren Details und stehen Ihnen für Fragen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von der Wohnqualität dieser attraktiven Terrassenwohnung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap