

## **Modernisierte Eigentumswohnung in ruhiger Zentrumslage von Hermagor**



**Objektnummer: 1260**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9620 Hermagor
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.115,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	345,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Claudia Rauter**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 676/362 47 86

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



immom²



immom²



immom²









## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Hermagor – stilvoll wohnen in ruhiger Zentrumsnähe Diese gepflegte Eigentumswohnung im Postthomanweg in Hermagor überzeugt mit einer hervorragenden Lage, einem durchdachten Grundriss sowie umfassenden Renovierungen in den Jahren 2021 und 2022. Auf ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung modernen Wohnkomfort in ruhiger Umgebung – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die zentrumsnah und dennoch entspannt wohnen möchten. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1995 errichteten Wohnhauses und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- Adresse: Postthomanweg, 9620 Hermagor
- Lage: Ruhige Wohnlage nahe dem Zentrum von Hermagor
- Wohnfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3 (inkl. 2 Schlafzimmer)
- Küche: Möblierte Einbauküche inklusive
- Baujahr: 1995
- Energieeffizienz: Fernwärme mittels Heizkörpern, Kunststoff-Alu-Fenster mit innenliegendem Sonnenschutz
- Besonderheiten: Umfangreiche Renovierungen 2021/2022, großer Erker mit Essbereich, separates WC, Abstellraum, großes Kellerabteil, freier KFZ-Abstellplatz, teilweise Insektenschutz, Dach vor wenigen Jahren erneuert

### Modernisiert und liebevoll gepflegt

Die Wohnung wurde in den Jahren 2021 und 2022 umfassend modernisiert. Erneuert wurden

unter anderem die Fenster, Türen, Böden, Wände, das Badezimmer sowie das separate WC. Hochwertige Laminat- und Fliesenböden sorgen für eine moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre. Die Kunststoff-Alu-Fenster verfügen über einen innenliegenden Sonnenschutz, teilweise auch über Insektenschutz.

Besonders charmant präsentiert sich der Erkerbereich, der als heller und gemütlicher Essplatz genutzt wird und dem Wohnraum zusätzlichen Charakter verleiht. Die möblierte Küche ist bereits im Kaufpreis inkludiert, weiteres Mobiliar wird von den Eigentümern mitgenommen.

Die Raumaufteilung umfasst:

- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum
- Erker mit Essbereich

### **Ruhige Lage mit bester Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen und ruhigen Wohngegend unweit des Hermagorer Zentrums. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte sowie Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und zentraler Lage macht diese Immobilie besonders attraktiv.

### **Zusammenfassung**

Diese sehr gepflegte Eigentumswohnung in Hermagor bietet modernen Wohnkomfort, eine attraktive Raumaufteilung sowie eine hervorragende Lage nahe dem Zentrum. Dank der

umfassenden Renovierungen präsentiert sich die Wohnung in einem ausgezeichneten Zustand und ist sofort bezugsbereit. Ein großes Kellerabteil, ein freier KFZ-Abstellplatz sowie die ruhige Wohnlage runden dieses attraktive Angebot perfekt ab. Die monatlichen Betriebskosten inklusive Rücklage belaufen sich auf ca. € 345,-.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung in Hermagor!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Klinik <1.000m

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Polizei <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap