

3-Zimmer-Haushälfte mit großzügiger Terrassenfläche



Objektnummer: 6566/2591

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6527 Kaunerberg
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	98,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 73,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

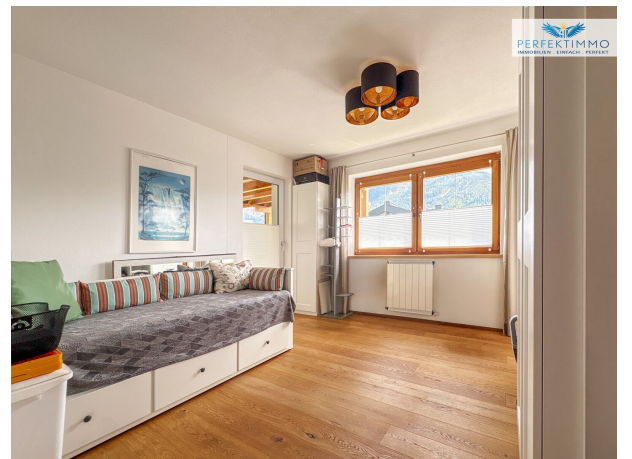
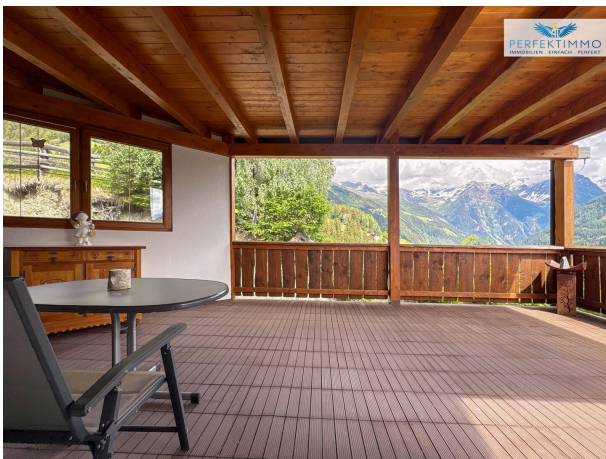
Ihr Ansprechpartner

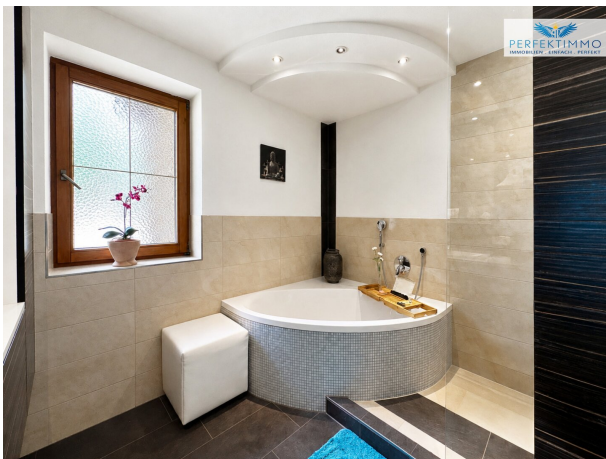


Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31













PERFEKTIMMO

 IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO

 IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



 PERFEKTIMMO

 IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner

+43 650 98 05 332

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

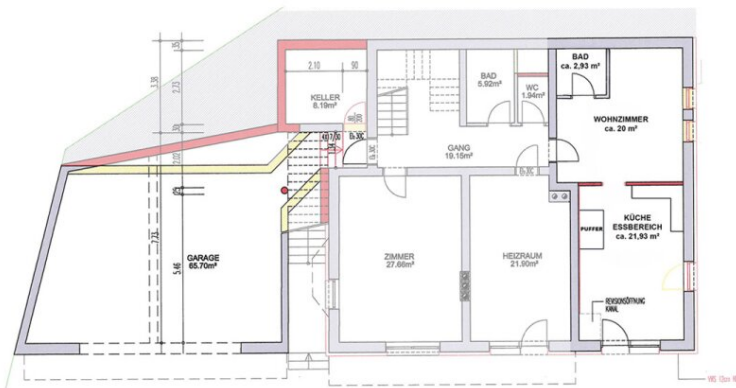
VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

WOHNUNG IN KAUNERBERG

Untergeschoss | 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und zwei Terrassen

Grundriss



Naturmaße nehmen. Plan nicht aktuell nach Umbau.



Raumaufteilung

Bad	2,93 m ²
Wohnzimmer	20 m ²
Küche/Essbereich	21,93 m ²
Wohnnutzfläche	ca. 44,86 m²
Garage	32,85 m ²

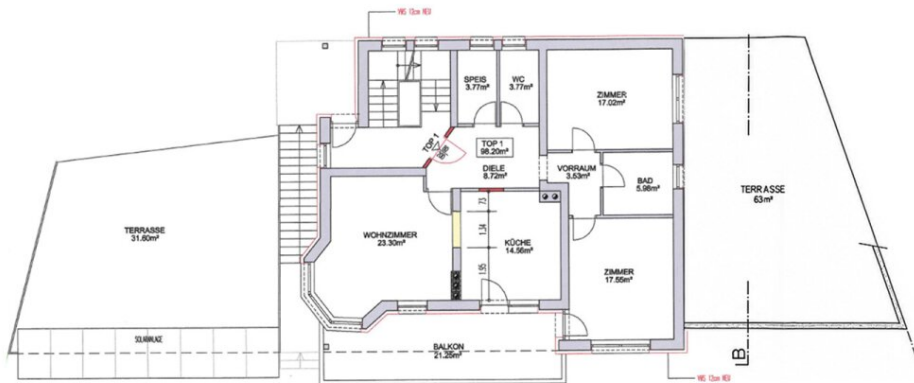
Lage



WOHNUNG IN KAUNERBERG

Obergeschoss | 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und zwei Terrassen

Grundriss



Naturmaße nehmen. Plan nicht aktuell nach Umbau.



Raumaufteilung

Diele	8,72 m ²
Speis	3,77 m ²
WC	3,77 m ²
Bad	5,98 m ²
Zimmer	17,02 m ²
Zimmer	17,55 m ²
Vorraum	3,53 m ²
Küche	14,56 m ²
Wohnzimmer	23,30 m ²
Wohnfläche	98,20 m²
Balkon Süd	21,25 m ²
Terrasse Ost	63 m ²
Terrasse West	31,60 m ²

Lage



Objektbeschreibung

sonnigen Terrassen, Balkon und weitläufigem Garten

Diese Haushälfte vereint Wohnkomfort, großzügige Freiflächen und ein angenehmes Wohnumfeld zu einem attraktiven Gesamtpaket. Das im Jahr 1987 errichtete Wohnhaus bietet auf rund 98,20 m² Wohnnutzfläche ausreichend Platz für Familien, Naturliebhaber sowie junge Paare, die sich den Traum vom Eigenheim in ruhiger und grüner Umgebung erfüllen möchten. Dank der durchdachten Raumaufteilung, der großzügigen Außenflächen und der zusätzlichen **Einliegerwohnung** eignet sich diese Immobilie sowohl für den dauerhaften Lebensmittelpunkt als auch als Rückzugsort mit viel Freiraum. Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die Immobilie ein gemütliches Wohngefühl. Die Wohnräume präsentieren sich in einem guten Zustand und wurden laufend instand gehalten. Im Zuge einer umfassenden Renovierung im Jahr 2015 wurden das Badezimmer, das WC, die Böden, das Schlafzimmer sowie die östliche Terrasse modernisiert und an zeitgemäße Wohnansprüche angepasst. Die geschmackvolle Kombination aus **Parkett- und Fliesenböden** sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht den gepflegten Charakter des Hauses.

Die Immobilie erstreckt sich über ein Untergeschoß und ein Obergeschoß und verfügt über insgesamt drei Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Familienheim mit Kinderzimmer, als Wohnsitz für junge Paare oder als Rückzugsort für Naturliebhaber – hier lassen sich **individuelle Wohnideen** verwirklichen. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die außergewöhnlich **großzügigen Außenflächen**. Die im Jahr 2015 errichtete Ostterrasse mit einer Fläche von rund 63 m² lädt dazu ein, die ersten Sonnenstrahlen des Tages in entspannter Atmosphäre zu genießen. Ob gemütliches Frühstück im Freien, entspannte Lesestunden oder gesellige Grillabende – hier eröffnet sich ein wunderbarer Ort zum Wohlfühlen. Ergänzt wird das Angebot durch eine weitere Westterrasse mit einer Fläche von rund 31,60 m², die sich über der Garage befindet und besonders in den Nachmittags- und Abendstunden ein sonniges Plätzchen bietet. Zusätzlich steht ein südseitig ausgerichteter Balkon mit einer Größe von etwa 21,25 m² zur Verfügung, der einen herrlichen **Ausblick auf die umliegende Natur** ermöglicht und zusätzlichen Freiraum schafft.

Für Gartenliebhaber bietet die Immobilie einen großzügigen **allgemein nutzbaren Garten**, der vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung eröffnet. Kinder finden hier ausreichend Platz zum Spielen und Entdecken, während Erwachsene die Ruhe der Natur genießen oder eigene Gartenideen verwirklichen können. Die grüne Umgebung schafft ein

angenehmes Wohngefühl und macht diese Haushälfte besonders attraktiv für Menschen, die naturnah leben möchten, ohne auf Komfort verzichten zu müssen. Ein weiterer Pluspunkt ist die im Untergeschoß befindliche Einliegerwohnung mit einer Fläche von rund 44,86 m². Diese eignet sich hervorragend als Unterkunft für Besucher, als Rückzugsbereich für ältere Kinder oder auch als zusätzlicher Raum für Hobbys, Homeoffice oder Freizeitaktivitäten. Die zusätzliche Wohneinheit schafft ein hohes Maß an Flexibilität und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Stückholz-Festbrennstoffkessel und Pufferspeicher. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren sowie teilweise über eine **Fußbodenheizung** und sorgt für ein angenehmes Wohnklima.. Ergänzend stehen praktische Nebenflächen wie ein Kellerabteil zur Verfügung, das zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Sportausrüstung oder saisonale Utensilien bietet.

Auch hinsichtlich der Parksituation überzeugt die Immobilie. Ein **Garagenabstellplatz** sowie ein zusätzlicher **Außenabstellplatz** stehen zur Verfügung und gewährleisten komfortables Parken direkt beim Haus. Dadurch profitieren Bewohner und Gäste gleichermaßen von kurzen Wegen und einer unkomplizierten Nutzung des Wohnobjekts. Diese attraktive Haushälfte bietet die ideale Kombination aus großzügigem Wohnen, naturnahem Lebensgefühl und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die gepflegte Ausstattung, die weitläufigen Terrassenflächen, der große Garten zur Mitbenützung sowie die zusätzliche Einliegerwohnung machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Familien, junge Paare und alle, die ein Zuhause mit besonderem Wohlgefühl suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://perfektimmo.at/immobilien/>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <7.500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Bäckerei <3.500m

Supermarkt <3.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Polizei <5.500m

Post <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <8.500m

U-Bahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap