

**Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre -  
renoviert, gepflegt und naturnah gelegen**



**Objektnummer: 7763/465**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Richard-Sannwald-Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6912 Hörbranz
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	53,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Stellplätze:	1
Keller:	9,67 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 177,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	316,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisbeth Gschwendtner**

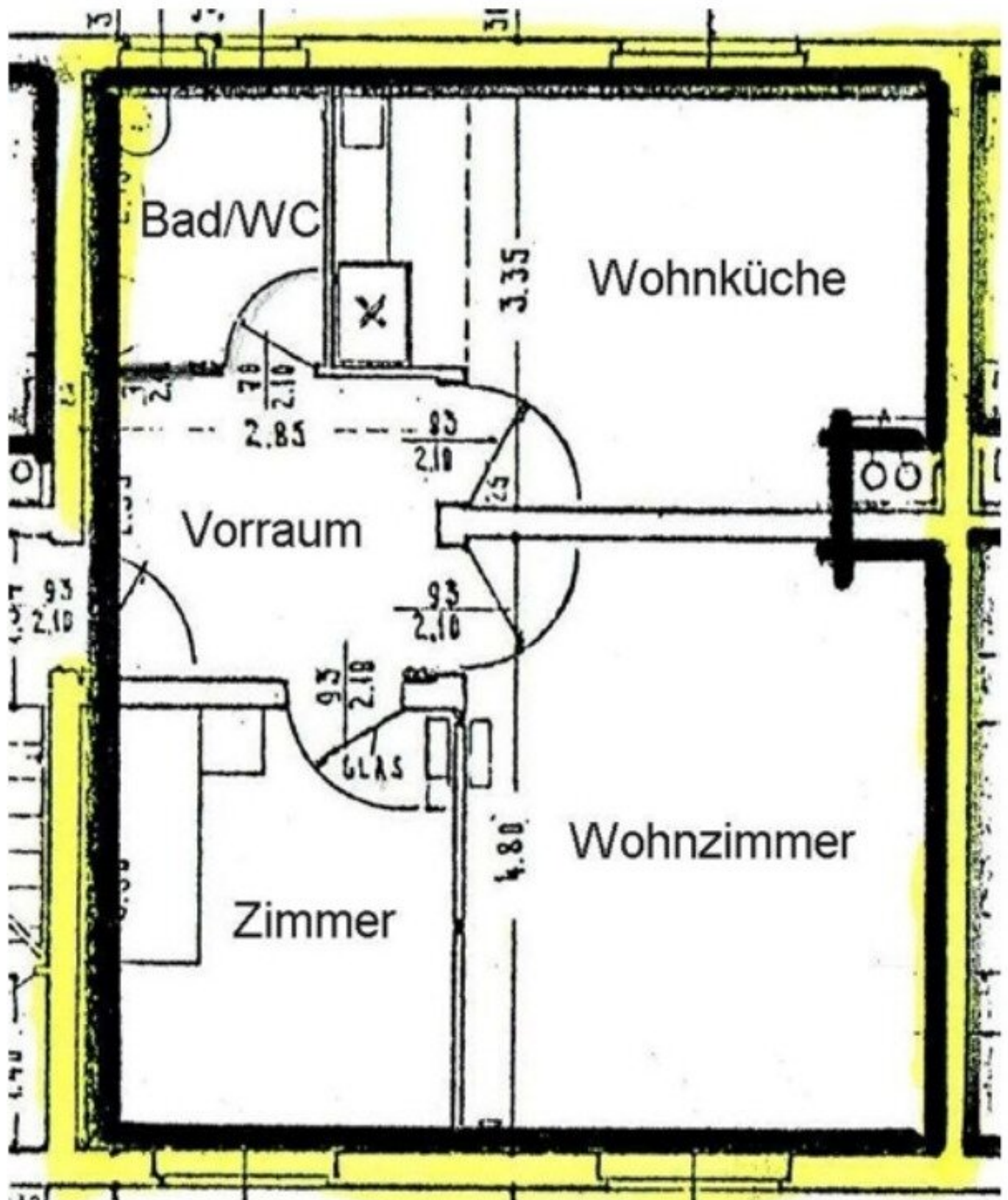
SIMA Immobilien GmbH  
Landstraße 17  
6911 Lochau

T +43 676 6105116  
H +43 676 6105116









## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre bietet auf rund 53 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung befindet sich in einem älteren Haus, wurde jedoch renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Sie eignet sich ideal für alle, die eine ruhige, naturnahe und dennoch zentrale Lage in Hörbranz schätzen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Das Mietverhältnis läuft bis Ende Februar 2028.

### Die Highlights auf einen Blick

- Durchdachter Grundriss – optimale Nutzung von ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Renovierter Zustand – modernisiert und gepflegt
- Helles Tageslichtbad – großes Fenster für Licht und Belüftung
- Wohn- und Schlafzimmer mit Parkettboden - für ein warmes Ambiente
- Moderne Einbauküche – mit Essplatz und guter Raumnutzung
- Eigener Parkplatz – direkt am Haus

### Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Wohnlage direkt an der Leiblach. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur:

- Nahversorgung – Dorfzentrum in 5 Gehminuten erreichbar; Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Schule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe
- Freizeitmöglichkeiten – Tennis- und Fußballplatz nur wenige Schritte entfernt

- Grenznähe – ideal für Pendler oder Einkäufe in Deutschland
- Bodenseeregion – der See ist in unter 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar
- Öffentliche Anbindung – Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Autobahnanschluss – schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte

Sehr gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung im Detail vor.

**Hinweis:** Dieses Exposé dient der Vorabinformation. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die dargestellten Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung der Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
 Apotheke <500m  
 Krankenhaus <2.500m  
 Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
 Kindergarten <1.000m  
 Höhere Schule <2.250m  
 Universität <5.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <750m  
 Einkaufszentrum <5.750m

#### **Sonstige**

Bank <750m  
 Geldautomat <750m

Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap