

Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Panorama-Balkon in Bestlage zu verkaufen



Objektnummer: 1727/134

Eine Immobilie von SH-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6210 Wiesing
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Haberl

SH-Immobilien GmbH
Dorfstraße 52
6241 Radfeld

H +43 664 137 66 42







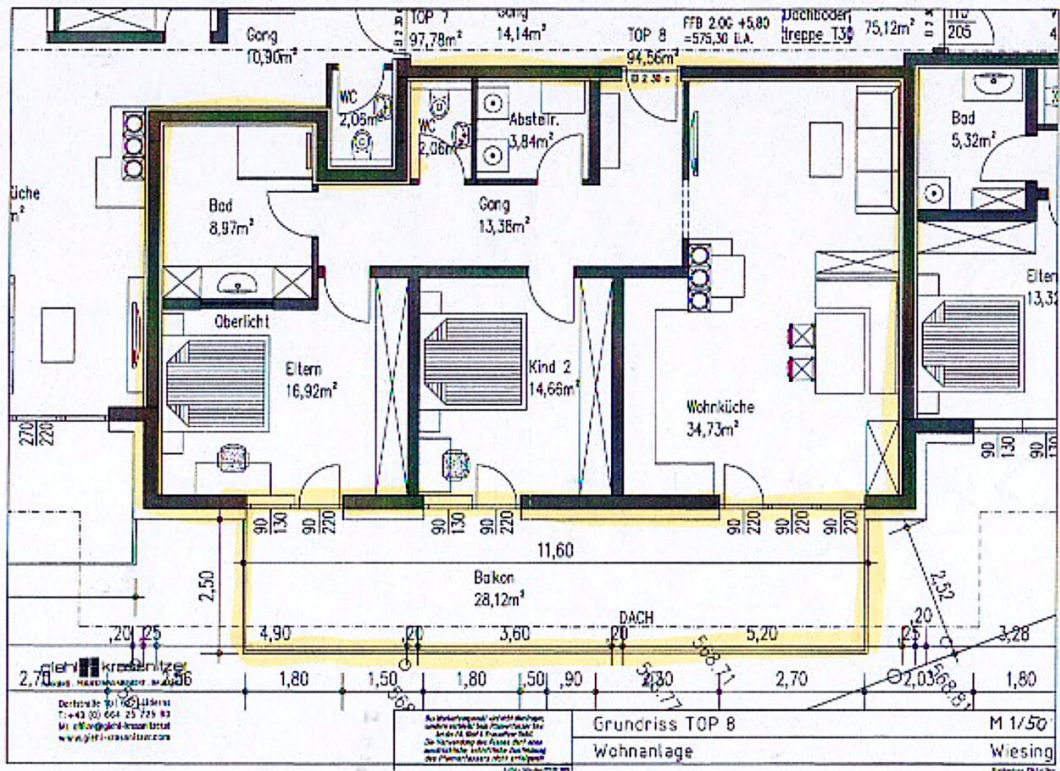












Objektbeschreibung

EXKLUSIV & NEU BEI SH-IMMOBILIEN GMBH Traumhafte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit XXL-Sonnenbalkon im Herzen von Wiesing

Willkommen über den Dächern von Wiesing! Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und eine traumhafte Freifläche zu einem Wohnangebot der besonderen Art. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2015, die durch ihre moderne Bauweise und ein angenehmes Wohnumfeld überzeugt. Für zusätzlichen Komfort stehen den Bewohnern und deren Gästen mehrere Besucherparkplätze direkt bei der Wohnanlage zur Verfügung.

Auf rund **95 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit viel Platz zum Wohlfühlen. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit praktischem **Abstellraum direkt in der Wohnung**. Ein **separates WC** sowie ein modernes Badezimmer mit **ebenerdiger, begehbare Dusche** und **Waschmaschinenanschluss** sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über **zwei großzügige Schlafzimmer** mit ca. **17 m²** bzw. **16 m²**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende, rund **35 m² große Wohn- und Essbereich mit integrierter Wohnküche**, der durch seine Offenheit und Helligkeit begeistert.

Ein absolutes Highlight ist der sensationelle **ca. 28 m² große, südöstlich ausgerichtete Balkon**. Genießen Sie hier die Morgensonne, entspannte Stunden im Freien und einen herrlichen Ausblick über Wiesing. Besonders attraktiv: Sowohl das Wohnzimmer als auch beide Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang auf den Balkon.

Für angenehme Wärme sorgt eine moderne **Fußbodenheizung** im gesamten Wohnbereich. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dank vorhandenem Kaminanschluss einen gemütlichen Ofen zu installieren und so eine besonders behagliche Wohnatmosphäre zu schaffen. Für eine energieeffiziente Warmwasseraufbereitung sorgt zudem eine am **Dach installierte Solaranlage**, die einen nachhaltigen und ressourcenschonenden Betrieb unterstützt.

Zur Wohnung gehören selbstverständlich ein **Kellerabteil** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz**, welcher bereits im Kaufpreis enthalten ist. Optional kann ein weiterer Tiefgaragenstellplatz gegen Aufpreis erworben werden.

Das gepflegte Wohnhaus verfügt über einen **Personenaufzug** sowie ein komfortables Stiegenhaus. Die laufende Verwaltung erfolgt durch eine professionelle Hausverwaltung.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Ca. 95 m² Wohnfläche (Neubau)
- 3 Zimmer mit optimalem Grundriss
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 35 m²
- 2 Schlafzimmer mit ca. 17 m² und 16 m²
- Riesiger Südost-Balkon mit ca. 28 m²
- Balkonzugang von Wohnzimmer und beiden Schlafzimmern
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- Kaminanschluss vorhanden
- Kellerabteil inklusive
- Ein Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten
- Optional kann ein weiterer Tiefgaragenstellplatz gegen Aufpreis erworben werden
- Personenaufzug vorhanden
- Zentrale Lage mitten in Wiesing

Die Wohnung wird derzeit noch bewohnt, daher können übliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren vorhanden sein. Die Übergabe der Wohnung erfolgt nach Absprache mit der Verkäuferseite und ist kurzfristig möglich.

Kein Freizeitwohnsitz! Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Ihr Immobilienmakler

Sebastian Haberl

+43 664 137 66 42

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.