4-Zimmer-Wohnung mit Lift und TG-Stellplatz in gefragter Lage von Asten



Objektnummer: 2081/45

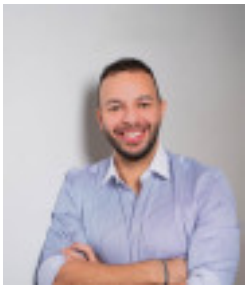
Eine Immobilie von Immovia e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4481 Asten
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m²
Nutzfläche:	89,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	209.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matheus De Souza

Immovia e.U.
Mühlbachstraße 2
4063 Hörsching


KI-erstellt











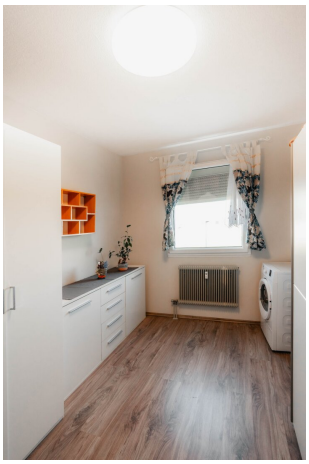

Coffee Time



















IMMOVIA
IMMOBILIEN MIT PLAN & ÜBERBLICK



Praxisnahe Expertise, ein geschulter Blick für Substanz und ein verlässliches Netzwerk.

Durch meine Erfahrung als Investor und Sanierer erkenne ich Potenziale, Risiken und technische Details frühzeitig. Sie profitieren von einer ehrlichen Einschätzung, klarer Beratung und fundierter Fachkompetenz. Dank meiner Beratung in Deutsch, Englisch, Spanisch und Portugiesisch begleite ich Sie verständlich, persönlich und stets mit Blick auf die für Sie beste Entscheidung.

MATHEUS
DE SOUZA

Immobilienmakler | Inhaber
+43 664 500 50 88
m.desouza@immovia.at

Objektbeschreibung

Manche Wohnungen bieten Platz. Diese bietet Möglichkeiten.

Bereits beim Betreten werden Sie feststellen, wie durchdacht diese Wohnung geplant wurde. Vom zentralen Vorraum erreichen Sie sämtliche Räume, ohne lange Wege oder verschenkte Fläche. Genau so, wie man es sich im Familienalltag wünscht.

Auf der einen Seite erwartet Sie das derzeitige Wohnzimmer. Großzügig geschnitten und mit direktem Zugang zur verglasten Loggia entsteht hier ein Ort, den Sie das ganze Jahr über genießen können. Ob als gemütlicher Rückzugsort, Spielecke für die Kinder oder Platz für den ersten Kaffee am Morgen. Die Loggia erweitert Ihren Wohnraum spürbar.

Auf der anderen Seite **spielt sich das Familienleben** ab. Das Esszimmer wird schnell zum **Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten**, Geburtstagsfeiern oder lange Gespräche nach einem anstrengenden Tag. Direkt angrenzend befindet sich die voll ausgestattete Küche inklusive sämtlicher Elektrogeräte, die selbstverständlich in der Wohnung verbleibt. So können Sie ohne großen Aufwand direkt einziehen und sich zuhause fühlen.

Aktuell verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer. Doch Familien verändern sich und mit ihnen die Ansprüche an das Zuhause. Genau hier zeigt diese Wohnung ihre besondere Stärke: Benötigen Sie ein drittes Schlafzimmer oder ein Kinderzimmer, lässt sich das heutige Wohnzimmer ideal umfunktionieren. Das Esszimmer übernimmt dabei ganz selbstverständlich die Funktion eines großzügigen Wohn- und Essbereichs. Eine Lösung, die sich Ihrem Leben anpasst und nicht umgekehrt.

Das Badezimmer mit Badewanne lädt nach einem langen Tag zum **Abschalten** ein, während das separate WC den Alltag für die ganze Familie deutlich angenehmer gestaltet.

Eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil schaffen wertvollen Stauraum für alles, was im Alltag seinen Platz braucht.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz. Kein Eiskratzen im Winter, kein langes Suchen nach einem Parkplatz. Ein Komfort, den man schon nach wenigen Tagen nicht mehr missen möchte.

Highlights auf einen Blick

- **Kaufpreis: € 209.000,-**
- **Baujahr 1981**

- **ca. 82 m² Wohnfläche + ca. 7 m² Loggia**
- **4 Zimmer**
- **verglaste Loggia**
- **Lift im Haus**
- **separates WC**
- **eigener Tiefgaragenstellplatz**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- vielseitig nutzbare Raumaufteilung
- **sehr gute Anbindung**
- sofort bewohnbar oder ideal zur individuellen Modernisierung
- attraktiv für **Familien, Pendler und Anleger**
- **freie Stellplätze** direkt vor dem Haus
- Kabelanschluss (Liwest) vorhanden
- kostengünstige Fernwärme (HWB 67, Klasse C)

- Gemeinschaftsräume wie Radkeller und Trockenraum

Betriebskostenvorschreibung ab 01.07.2026: 398,02 € (inkl. Rücklage)

Stand Rücklagenkonto (31.12.2025): 139.379,00 €

Fazit

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die nicht einfach irgendeine Immobilie suchen, sondern einen Ort mit Substanz, Potenzial und echtem Wohnwert. Ein Zuhause, das heute schon viel bietet und morgen noch mehr daraus machen lässt.

Vielleicht ist genau das der Ort, an dem Ihre Familie das nächste Kapitel schreibt.

Überzeugen Sie sich bei einer **persönlichen Besichtigung** selbst von den vielen Möglichkeiten, die diese Wohnung bietet. Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr vielleicht neues Zuhause zeigen zu dürfen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://matheus-de-souza.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap