

**Exklusive 4-Zimmer-Wohnung in Aldrans | 110m² Wfl. |
Komplett kernsaniert 2021 | 2 Garagenplätze & 2 Balkone |
Gemeinschaftsgarten**



Wohnbereich

Objektnummer: 7939/2300163112

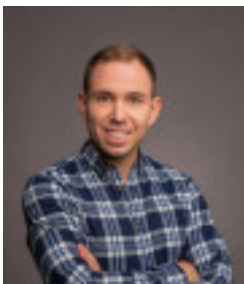
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6071 Aldrans
Baujahr:	1990
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Betriebskosten:	402,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

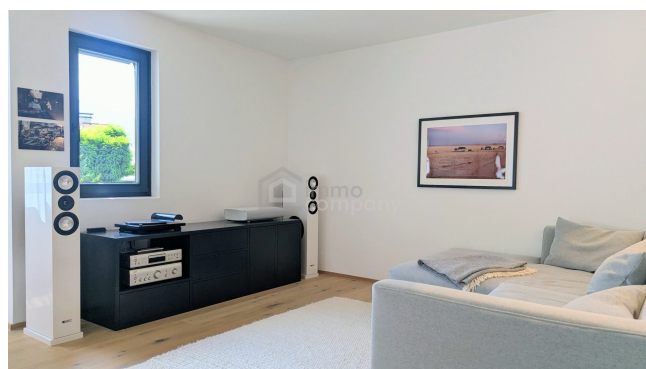
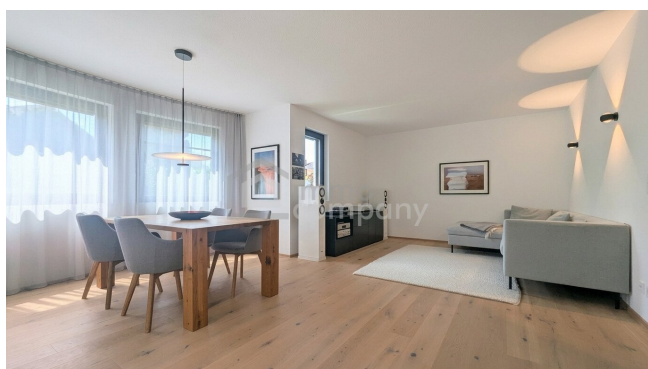
Ihr Ansprechpartner



Günter Kofler

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

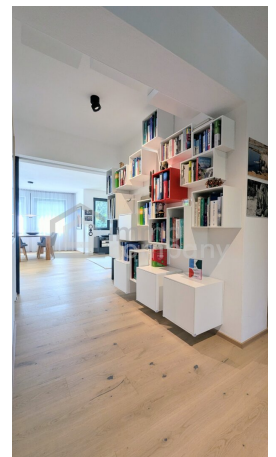
T 069918410093

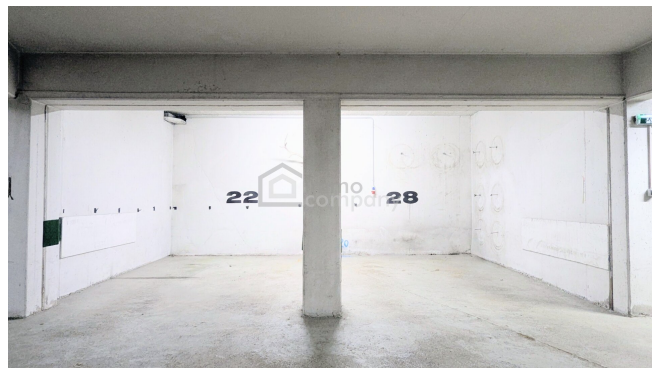
















*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

@immocompany

Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen, exklusiven Zuhause in der begehrten Gemeinde Aldrans! Diese wunderschöne und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Hauses mit nur 6 Parteien. Die Immobilie überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Materialien und eine erstklassige Wohnqualität.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- **KOMPLETT KERNSANIERT 2021:** Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und unter Verwendung hochwertigster Materialien komplett saniert. Neue Elektroinstallationen inklusive FI-Schutz, ein Sauna-Anschluss (Starkstrom) sowie komplett erneuerte Leitungen garantieren Ihnen modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.
- **AUSSENBEREICHE:** Zwei perfekt ausgerichtete Balkone sorgen ganztagig für Helligkeit. Der Südwest-Balkon lädt zu sonnigen Stunden ein, während der Nordost-Balkon sich perfekt zum Frühstück eignet.
- **BÖDEN & WÄRME:** In allen Wohnräumen wurde ein edler, weiß geölter Eichenparkett verlegt. Eine behagliche Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Für gemütliche Winterabende steht zudem ein moderner Schwedenofen im Wohnbereich bereit.
- **LUXUS-KÜCHE:** Die maßgefertigte FÖGER-Designküche lässt keine Wünsche offen. Sie ist mit einer edlen Stein-Arbeitsplatte und einem High-End BORA Induktionskochfeld ausgestattet.

DURCHDACHTE RAUMAUFTEILUNG:

Im Zuge der Kernsanierung wurde der Grundriss modern und offen gestaltet:

- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit direktem Küchenzugang.
- Drei weitere, flexible Zimmer - ideal als Schlafzimmer, Home-Office oder Kinderzimmer. Ein Zimmer wurde zur Diele hin mit einer eleganten, großen Glasschiebewand geöffnet.
- Edles Badezimmer, das mit einer modernen, bodenebenen Dusche ausgestattet wurde.
- Separates WC.
- Praktischer Abstellraum direkt in der Wohnung mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

STAURAU, PARKEN & E-MOBILITÄT:

- Ein 8 m² großer, trockener Kellerraum bietet reichlich Stauraum.
- Zur Wohnung gehören zwei komfortable Garagenstellplätze. Beide Plätze sind bereits wallboxfähig vorbereitet (Starkstrom vorhanden).

GEMEINSCHAFT & NACHHALTIGKEIT:

Das Gebäude (Baujahr 1990) befindet sich in einem hervorragend instandgehaltenen Zustand (Dach, Fassade und Technik sind top gepflegt) - es gibt absolut keinen Sanierungsstau. Ein kleiner Gemeinschaftsgarten sowie ausreichend Besucherparkplätze runden dieses erstklassige Angebot ab.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu zeigen!

Kaufnebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht)

3,6 % Vermittlungsprovision (3 % zzgl. 20 % gesetzlicher USt. gemäß Maklerverordnung)

Vertragserrichtungsgebühr / Barauslagen (nach Vereinbarung mit dem Vertragserrichter)

Beglaubigungsgebühr (Notar oder Gericht)

Hinweis bei Bankfinanzierung: Für die Grundbucheintragung eines Pfandrechts (Hypothek) fallen zusätzlich **1,2 %** Gebühr an.

Rechtlicher Hinweis.

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von Haas & Urban Immobilien GmbH überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und Dritten übermittelt worden sind und sind ohne Gewähr.

Ihr Team von der IMMO-COMPANY - Eine gute Adresse für Ihre Zufriedenheit, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihr Vertrauen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap