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



Wohnbereich

**Objektnummer: 7939/2300163112**

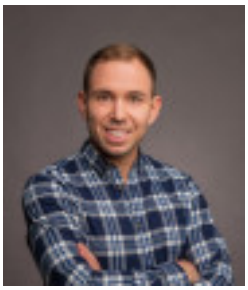
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## 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 |
| **Kaufpreis:** | 800.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 402,20 € |
| **Provisionsangabe:** | |

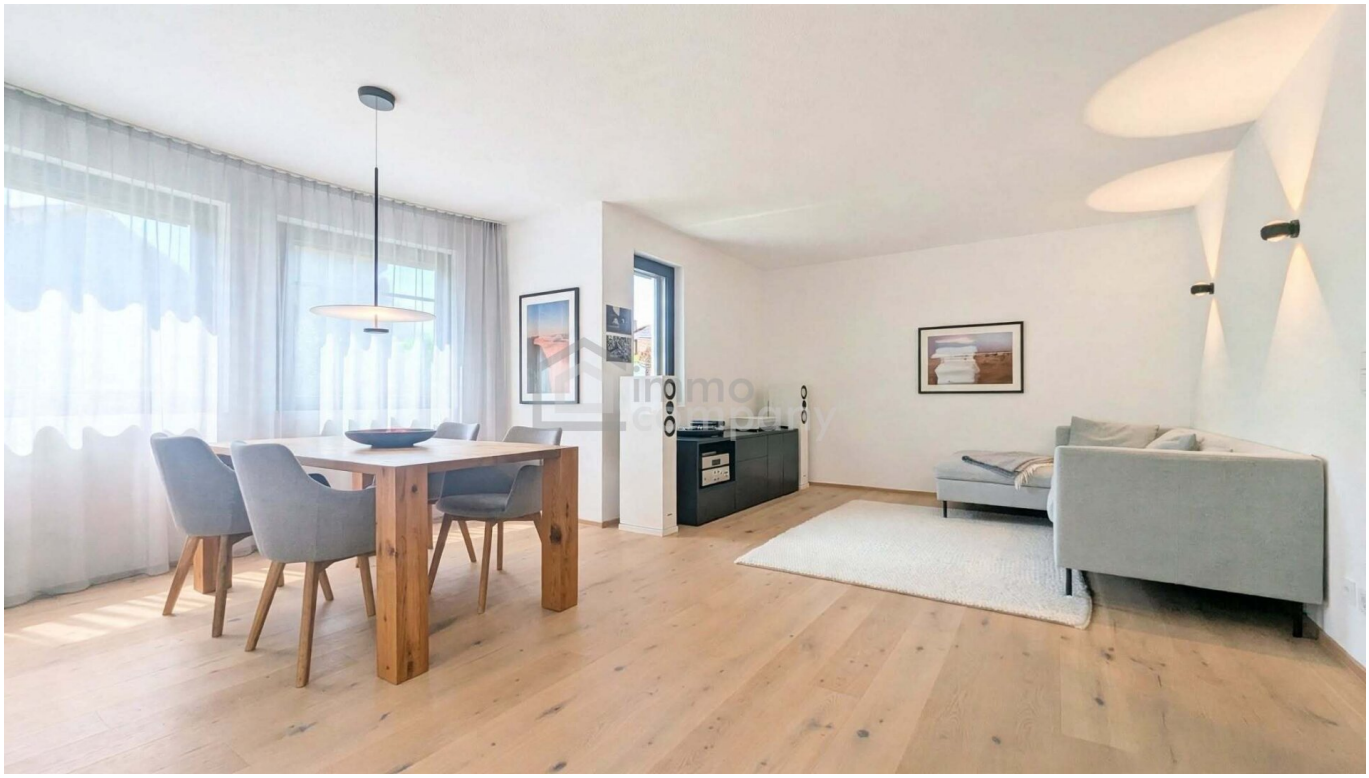
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

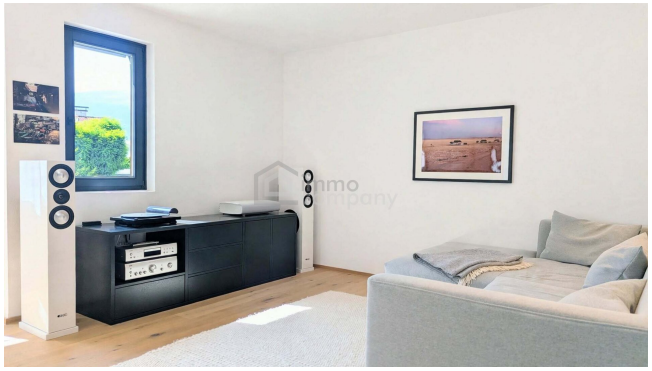
## Ihr Ansprechpartner



**Günter Kofler**

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













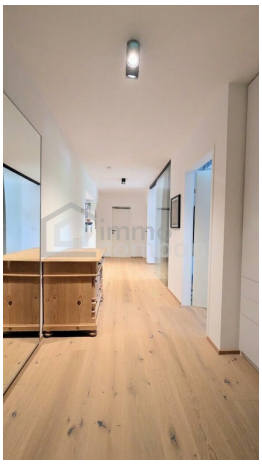




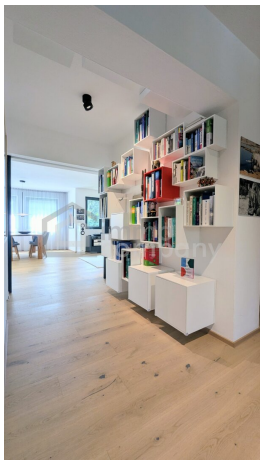

















22
28









*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.

immo company

@immocompany




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


BALKON
4.88 M2
ZIMMER 3
12.86 M2
ZIMMER 2
12.18 M2
ZIMMER 1
11.63 M2
SCHRANKR.
3.58 M2
DIELE
14.67 M2
BAD
6.65 M2
WC
1.75 M2
KÜCHE
12.58 M2
WOHNEN
29.92 M2
BALKON
6.67 M2

# 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 ganztägig für Helligkeit. Der Südwest-Balkon lädt zu sonnigen Stunden ein, während der Nordost-Balkon sich perfekt zum Frühstücken 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.

**STAURAUM, 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).
- 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