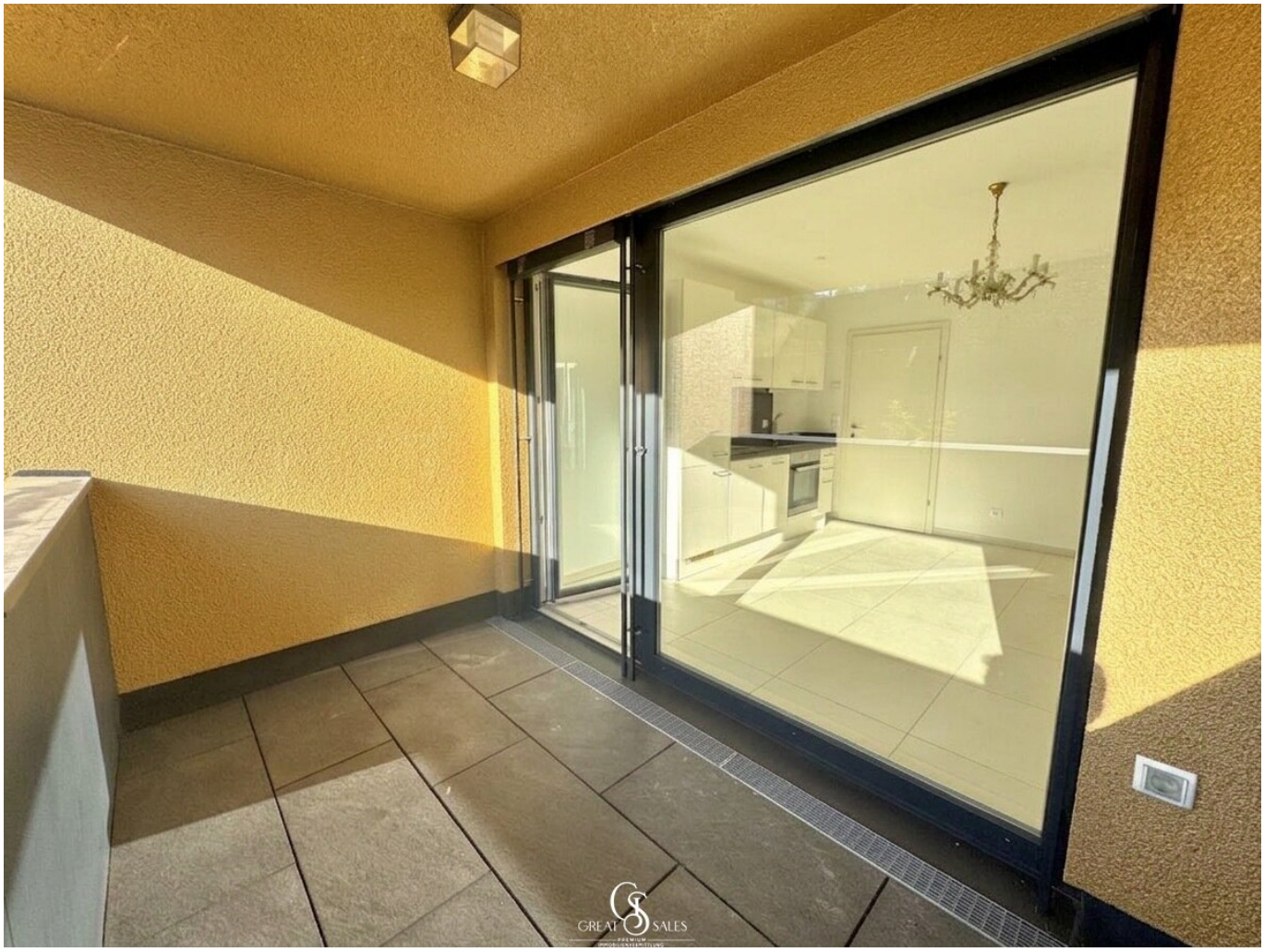
# Exklusive Drei-Zimmer-Eigentumswohnung mit traumhafter Westterrasse



Terrasse - überdacht

## Objektnummer: 7314/702

## Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Kärntner Straße |
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8054 Seiersberg-Pirka |
| **Baujahr:** | 2016 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 59,36 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 2,84 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,64 |
| **Kaufpreis:** | 209.500,00 € |
| **Betriebskosten:** | 151,37 € |
| **Heizkosten:** | 95,00 € |
| **USt.:** | 30,14 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Markus Kothmüller**































# Objektbeschreibung

Die im Jahr 2016 fertiggestellte Wohnanlage besteht aus insgesamt sieben architektonisch anspruchsvoll gestalteten Baukörpern, die sich harmonisch um eine großzügige Piazza gruppieren. Ergänzt wird das Wohnensemble durch eine großzügig dimensionierte Tiefgarage, die sich über zwei Untergeschosse erstreckt und ausreichend Stellplätze für die Bewohner bietet. Das moderne Wohnkonzept überzeugt durch seine hochwertige Architektur sowie die durchdachte Anordnung der Wohnungen, bei der besonderer Wert auf Privatsphäre und eine hohe Wohnqualität gelegt wurde.

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines kleineren, nach Westen ausgerichteten Bereichs der Liegenschaft. Sie ist sowohl über das Stiegenhaus als auch bequem und barrierefrei direkt von der Tiefgarage aus mittels Lift erreichbar.

Die Wohnung präsentiert sich in einem ausgezeichneten und äußerst gepflegten Zustand und wurde zuletzt neu ausgemalt und optisch aufgewertet. Sie überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, den lichtdurchfluteten Wohnbereichen sowie einen optimal durchdachten Grundriss.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, vollständig überdachte und barrierefrei zugängliche Westterrasse. Sie bietet einen schönen Ausblick ins Grüne und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Aufgrund der westlichen Ausrichtung lassen sich hier zudem stimmungsvolle Sonnenuntergänge genießen. Die Ausrichtung in Richtung Gedersberg sowie die Lage abseits stark befahrener Straßen sorgen für eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre und machen die Wohnung insbesondere für Ruhesuchende attraktiv.

**Raumaufteilung:**

- Eingangsbereich / Vorraum
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit integrierter Küchenzeile
- zwei Schlafzimmer
- hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- separates WC

- großzügige, vollständig überdachte Terrasse

Die gesamte Wohnung ist – einschließlich Badezimmer und WC – mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet. Sämtliche Räume werden mittels elektronisch regelbarer Fußbodenheizung beheizt, die für ein angenehmes und behagliches Wohnklima sorgt. Die Fensterelemente sind mit modernen Raffstores ausgestattet und ermöglichen eine flexible Regulierung von Licht und Sonneneinstrahlung.

Das Badezimmer besticht durch seine moderne und zugleich zeitlose Gestaltung. Es verfügt über eine großzügige, bodengleiche Dusche, ein hochwertiges Designer-Waschbecken mit Spiegel und Unterbau sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das separate WC fügt sich mit seiner hochwertigen Ausstattung harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Die bereits vorhandene Küchenzeile ist funktional ausgestattet und verfügt über die wesentlichen Elektrogeräte.

Der Wohnung ist zudem ein praktisches Kellerabteil zugeordnet.

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, einen oder mehrere Tiefgaragenstellplätze zu erwerben.

Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <6.250m
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <750m
Bank <500m
Post <1.250m
Polizei <3.250m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <3.750m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <1.750m
Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap