Fohnsdorf: Großzügiges Wohnen mit besonderem Raumgefühl – ca. 94 m², 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Tiefgaragenplatz



Objektnummer: 6409/727

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahndammgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8753 Fohnsdorf
Nutzfläche:	94,00 m²
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 230,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,96
Kaufpreis:	141.000,00 €
Betriebskosten:	184,15 €
Heizkosten:	99,43 €
USt.:	38,31 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elke Nina Resch

Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +436767035057












KI-bearbeitet



















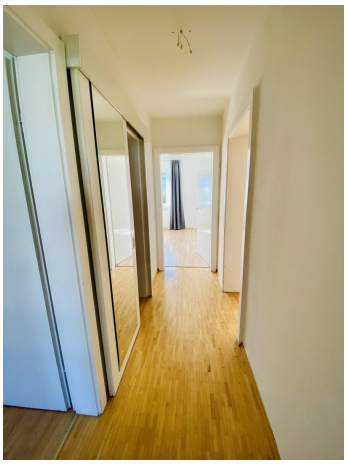
























▼ **Erdgeschoss**



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT

Objektbeschreibung

Großzügige Eigentumswohnung mit 3 Schlafzimmern, viel Platz für die Familie & Tiefgaragenplatz in Fohnsdorf

Viel Platz für die ganze Familie, ein großzügiger Wohnbereich mit ausreichend Raum für Homeoffice, drei gut nutzbare Schlafzimmer und eine besonders familienfreundliche Lage – diese ca. 94 m² große Eigentumswohnung in Fohnsdorf bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables Familienzuhause.

Im Hochparterre eines im Jahr 1982 baubewilligten Wohngebäudes gelegen, überzeugt die Wohnung vor allem durch ihre **großzügige Raumaufteilung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und ihre hervorragende Lage**. Besonders für Familien ist die Kombination aus Raumangebot und kurzen Wegen zu **Schule, Kindergarten (**ca 100 Meter Fußweg) **und Bushaltestelle** (ca 600-800 Meter Fußweg) äußerst attraktiv.

Viel Platz für die ganze Familie

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein geräumiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus sind das Gäste-WC, die Küche sowie ein **praktischer, direkt vom Eingangsbereich zugänglicher Abstellraum** erreichbar, der zusätzlichen Stauraum für den täglichen Bedarf bietet.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional, jedoch bereits etwas in die Jahre gekommen. Damit bietet sich hier die Möglichkeit, die Küche nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und an die persönlichen Bedürfnisse anzupassen.

Das besondere Herzstück der Wohnung bildet der **außergewöhnlich großzügige Ess- und Wohnbereich**. Die ursprünglich vorhandenen Loggien wurden verglast und vollständig in den Wohnraum integriert. Dadurch entstand ein beeindruckend großer und vielseitig nutzbarer Bereich, der der Wohnung ein **besonderes Wohngefühl mit viel Raum und Weite** verleiht.

Der Essbereich bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und lädt zu gemeinsamen Familienmahlzeiten, gemütlichen Abenden oder geselligen Runden mit Freunden ein.

Das anschließende großzügige Wohnzimmer lässt sich ganz nach den eigenen Vorstellungen einrichten. Neben einer komfortablen Wohnlandschaft bleibt **ausreichend Platz für einen eigenen Homeoffice-Arbeitsplatz**. So kann Wohnen und Arbeiten problemlos miteinander kombiniert werden, ohne dass der Wohnbereich dadurch beengt wirkt.

Ein vorhandener **Kaminanschluss** bietet darüber hinaus die Möglichkeit, beispielsweise einen stilvollen Schwedenofen anzuschließen und so zusätzlich für eine besonders gemütliche Atmosphäre zu sorgen.

Ein weiteres Qualitätsmerkmal: Der großzügige Wohn- und Essbereich sowie der zweite Vorraum, der zu den privaten Räumlichkeiten führt, sind mit echtem Parkett ausgestattet. Das natürliche Material verleiht diesen Bereichen eine warme, zeitlose und wohnliche Atmosphäre.

Drei Schlafzimmer – ideal für Familien

Über einen weiteren Vorraum gelangen Sie in den **privaten Wohnbereich der Wohnung**. Hier befinden sich **drei gut geschnittene Zimmer sowie das Badezimmer**.

Die Raumaufteilung ist insbesondere für Familien äußerst interessant: **Neben dem Hauptschlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich hervorragend als Kinderzimmer nutzen lassen.** Damit bietet die Wohnung ausreichend Platz für Eltern und Kinder und ermöglicht gleichzeitig eine flexible Nutzung der Räume.

Ob Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum – die drei Zimmer eröffnen zahlreiche Möglichkeiten und lassen sich auch langfristig an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Das Badezimmer ist mit einer **Dusche, einem Handwaschbecken und einem praktischen Sprossenheizkörper** ausgestattet. Ein Anschluss für eine Waschmaschine ist ebenfalls vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gasheizung**, wobei die Heizkosten anteilig nach Nutzfläche abgerechnet werden.

Besonders familienfreundliche Lage

Ein ganz wesentlicher Pluspunkt dieser Immobilie ist die Lage.

Für Familien bietet die Wohnung besonders kurze und praktische Wege zu den wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. **Schule und Kindergarten befinden sich in gut erreichbarer Nähe**, ebenso eine **Bushaltestelle** und **Nahversorger**. Dadurch können Kinder viele Wege unkompliziert und je nach Alter auch zunehmend selbstständig zurücklegen.

Diese Kombination aus **großzügigem Wohnraum, drei Schlafzimmern und einer familienfreundlichen Infrastruktur** macht die Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien mit Kindern.

Auch darüber hinaus bietet Fohnsdorf eine gute Infrastruktur und zahlreiche Möglichkeiten für

den täglichen Bedarf sowie Freizeit und Erholung.

Zusätzlicher Stauraum & Tiefgarage

Auch außerhalb der Wohnung überzeugt die Immobilie mit praktischem Mehrwert.

Zur Wohnung gehört ein **geräumiges Kellerabteil mit ca. 8,8 m²**, das mit einem **eigenen Fenster sowie einem Stromanschluss** ausgestattet ist. Damit bietet es deutlich mehr als klassischen Stauraum und kann vielseitig genutzt werden – beispielsweise für Fahrräder, Hobby, Werkstatt, Vorräte oder saisonale Gegenstände.

Abgerundet wird das Angebot durch einen **zugewiesenen Tiefgaragenstellplatz**, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Fazit: ein großzügiges Familienzuhause mit vielen Möglichkeiten

Ca. 94 m² Wohnfläche, drei Schlafzimmer, großzügiger Wohn- und Essbereich mit Homeoffice-Möglichkeit, 8,8 m² Kellerabteil und eigener Tiefgaragenplatz – kombiniert mit einer besonders familienfreundlichen Lage in Fohnsdorf.

Eine Wohnung mit viel Platz für die Familie, kurzen Wegen im Alltag und zahlreichen Möglichkeiten, sich langfristig ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.250m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <7.250m

Sonstige

Bank <1.250m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.750m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap