

GARTENleben.ELSBETHEN |
3-Zimmer-Garten-Eckwohnung mit Carport-Stellplatz &
Kaminofen



Objektnummer: 6798/416

Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5061 Elsbethen
Baujahr:	1989
Wohnfläche:	71,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	110,00 m ²
Keller:	9,25 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	177,73 €
USt.:	21,14 €
Infos zu Preis:	

inkl. Carport-Stellplatz

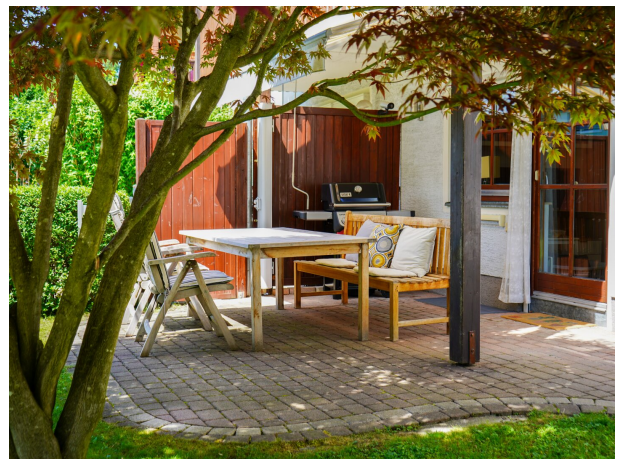
Provisionsangabe:

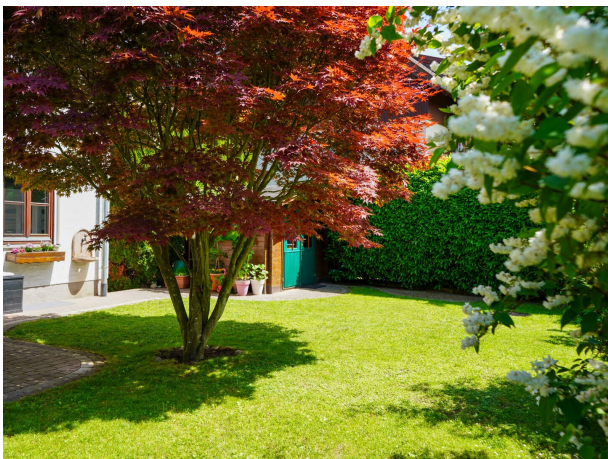
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







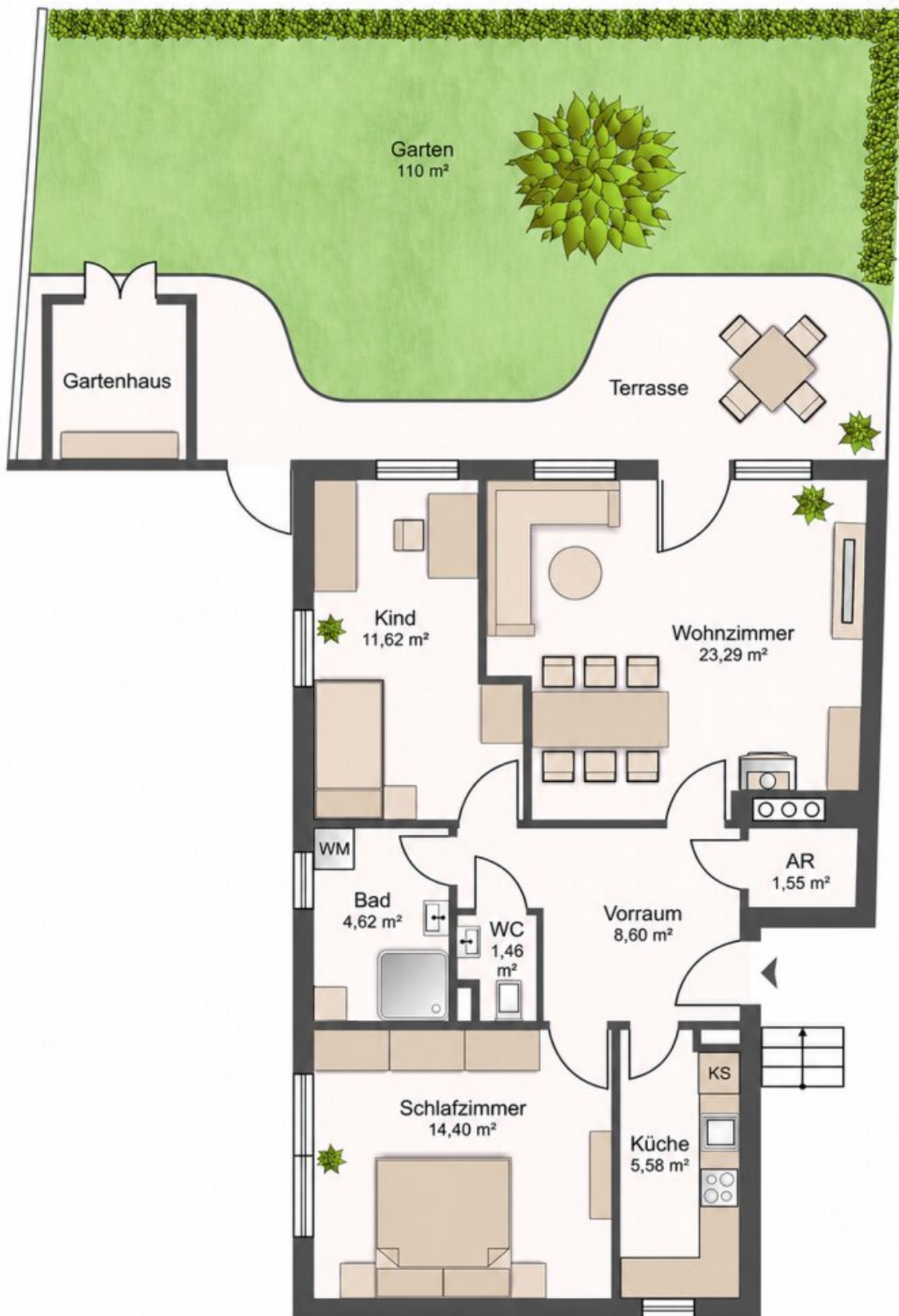












Objektbeschreibung

Fühlt sich an wie ein Reihenhaus | 3-Zimmer-Gartenwohnung mit eigenem Carport-Stellplatz

Eine Eckwohnung mit der perfekten Mischung aus Lage, Gartenfläche und Größe.

Bereits beim Ankommen mit dem Auto freut man sich über den eigenen Carport-Stellplatz und zusätzlich über eine ausreichende Anzahl an Besucherparkplätzen. Über die gepflegte Anlage erreicht man den Eingangsbereich, welcher nur 6 Wohnungen erschließt. Gleich beim Betreten der gepflegten Eckwohnung empfängt Sie ein Vorraum, der als Garderobe genutzt werden kann. Der Vorraum führt zentral zu allen Räumen. Ein praktischer Abstellraum direkt neben dem Eingang bietet Platz für Garderobe, Vorräte und Alltagsgegenstände. Weiter geht es in die Küche, welche dank Tür vom restlichen Bereich der Wohnung abgetrennt werden kann. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer. Eines ist nach Osten ausgerichtet und bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett, einen Kleiderschrank und eine Kommode. Das zweite Zimmer dient als perfektes Kinder-, Gäste- oder auch Homeoffice-Zimmer. Zwischen den Zimmern befindet sich die Toilette und davon separiert das Badezimmer mit Fenster, Dusche, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss. Nach Südwesten ausgerichtet, eröffnet sich vom Vorraum aus der schöne, helle Wohn- und Essbereich, der nicht nur den Übergang in den eigenen Garten ebnet, sondern dank des Kaminofens für angenehme Stunden sorgt. Das **Highlight der Wohnung** erreicht man über das Wohnzimmer und von außen über ein Gartentor: der eigene Südwest-Garten mit schöner Grünfläche, einer tollen Bepflanzung, praktischem Gartenhaus mit viel Stauraum und einer teils überdachten Terrasse. Direkt vor dem Garten liegt ein freies Wiesenstück, das wie die Verlängerung des eigenen Gartens wirkt. Die Wohnung wird dadurch nahezu uneinsichtig von Nachbarn.

Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Kellerraum mit Stromanschluss und fast zehn Quadratmetern Fläche. In der Anlage stehen frei verfügbare Besucherparkplätze, ein absperrender Fahrradraum, ein Wasch- und Trockenraum und ein Spielplatz zur Verfügung. Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und kann nach Vereinbarung voraussichtlich ab November 2027 bezogen werden.

Highlights der Wohnung

- Eckwohnung, fühlt sich an wie ein Reihenhaus
- Eigengarten mit Südwestausrichtung

- Carport-Stellplatz
- Kaminofen für angenehme Atmosphäre
- Eigenes Gartenhaus
- Großer Kellerraum
- Ideale Lage in Elsbethen

Details zur Wohnung

Die Beheizung erfolgt über Elektroradiatoren und Infrarotpaneele, ergänzt durch den Holz-Kaminofen mit schönem Sichtfenster. Da keine Zentralheizungsanlage vorhanden ist, entfallen entsprechende laufende Wartungskosten einer solchen Anlage. Das Warmwasser wird mittels eines Warmwasserboilers erzeugt. Im Wohnzimmer ist ein Eichen-Parkettboden verlegt. Die Schlafräume verfügen über pflegeleichte Vinylböden in Eichenoptik. Es sind doppelverglaste Holzfenster und rundum Rollläden verbaut. Gepflegter Zustand mit laufenden Modernisierungen.

Eine Gartenwohnung zum Verlieben gesucht?

Dann sind Sie bei dieser Gartenwohnung genau richtig!

Vereinbaren Sie gerne Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Ihr Team Schnitzhofer

Rechtlicher Hinweis

Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich. Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Für die Erstellung der Einrichtungsvorschläge und der Fotobearbeitung wurde KI verwendet. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Noch nicht das Passende gefunden?

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Selection.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

[Suchagent anlegen](https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap