Sonnenterrasse trifft Raumgefühl - großzügig wohnen mit attraktiven Betriebskosten und zugeordneten Parkplatz in Ansfelden



Objektnummer: 670

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

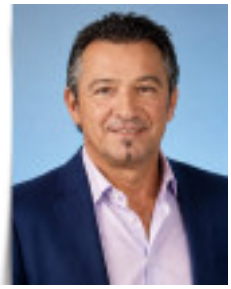
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Ansfelden
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	126,00 m²
Nutzfläche:	172,28 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	225,71 €
USt.:	22,57 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

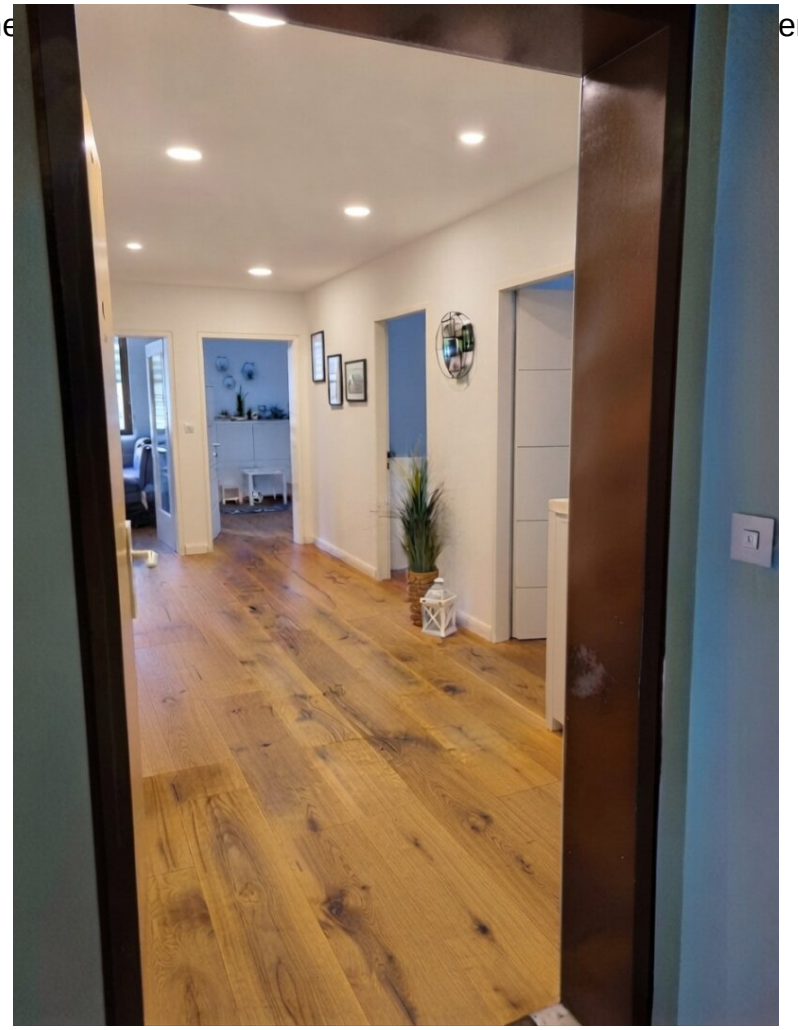


Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641
H +43 (0) 664 355 86 22

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.










IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM
ZU VERKAUFEN
Michael Tüchler MBA, MPA
0664 - 355 86 22
immoagentur
Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM















immoagentur
Immobilien und mehr



Michael Tüchler, MBA MPA
Geschäftsführender Gesellschafter,
Akad. Immobilienmanager

+43 (0) 664 - 355 86 22
office@herz-immoagentur.at

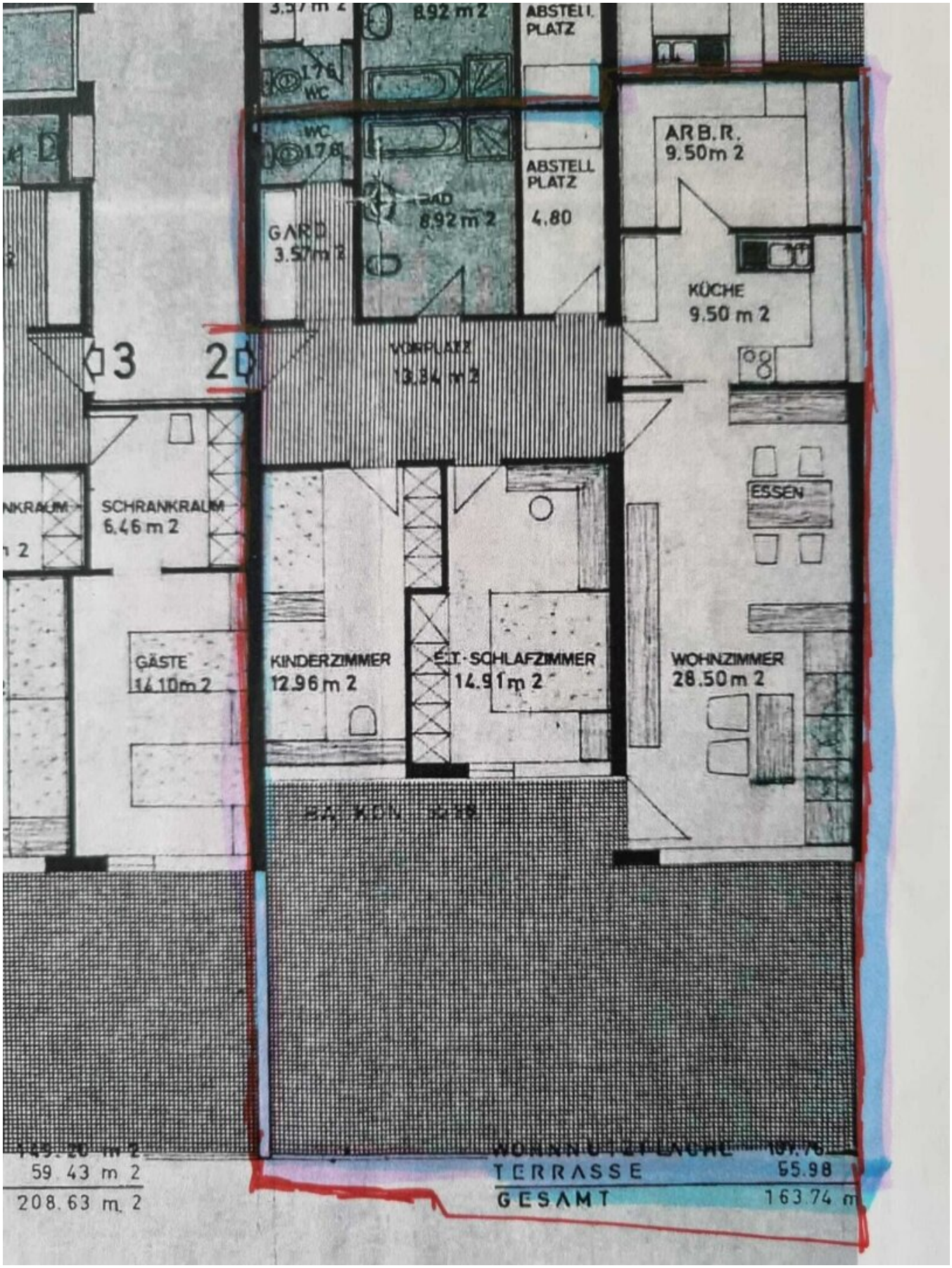
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk, AUSTRIA

DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM » WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT

IHR IMMOBILIEN-MAKLER VOR ORT



WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT
BAUEN OHNE VERSTECKTE KOSTEN


8.92 m 2
ABSTELL. PLATZ
WC 1.78
WC 1.78
ABSTELL PLATZ
4.80
BAD 8.92 m 2
GARD 3.57 m 2
ARB.R. 9.50 m 2
KÜCHE 9.50 m 2
3
2
VORPLATZ 13.84 m 2
SCHRANKRAUM 6.46 m 2
ESSEN
GÄSTE 14.10 m 2
KINDERZIMMER 12.96 m 2
E.T. SCHLAFZIMMER 14.91 m 2
WOHNZIMMER 28.50 m 2
59.43 m 2
208.63 m 2
TERRASSE 65.98
GESAMT 163.74 m

Objektbeschreibung

Sonnenterrasse trifft Raumgefühl - großzügig wohnen mit attraktiven Betriebskosten und zugeordneten Parkplatz in Ansfelden

Diese außergewöhnlich großzügige, teilmöblierte Eigentumswohnung in Ansfelden bietet viel Platz für Familie, Wohnen und Arbeiten. Besonders überzeugen die südliche Ausrichtung, die großzügigen Außenflächen und der helle Wohnbereich. Die Wohnung bietet ca. 126 m² anrechenbare Wohnfläche inklusive anteilig berücksichtigter Loggia und Terrasse. Tatsächlich stehen rund 108 m² Innenfläche, ca. 8 m² Loggia und eine beeindruckende Südterrasse mit ca. 56 m² zur Verfügung. Insgesamt ergibt sich damit eine Fläche von rund 172 m² inklusive Loggia und Terrasse.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 28,50 m² bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Raumhohe Fenster Richtung Süden sorgen für viel Tageslicht und öffnen den Wohnbereich zur großzügigen Terrasse. Ein besonderes Highlight ist die rund 56 m² große Südterrasse, die 2025 nach Angaben des Eigentümers komplett saniert wurde. Gemeinsam mit der ca. 8 m² großen Loggia stehen damit rund 64 m² Außenfläche zur Verfügung. Auch für Familien bietet die Wohnanlage zusätzlichen Freiraum, ein Gemeinschaftsgarten steht zur Verfügung. Laut Nutzwertgutachten sind darüber hinaus gemeinschaftlich nutzbare Bereiche wie Kinderwagenraum, Waschküche, Trockenraum und Kellergänge vorhanden. Heizung und Warmwasser werden bequem über die Hausverwaltung akontiert und betragen derzeit ca. 79 € bzw. 52 € monatlich. Zusätzlich fließen derzeit ca. 122 € monatlich in die Reparaturrücklage der Wohnanlage

Die Kombination aus großzügigem Grundriss, rund 64 m² Außenflächen, südlicher Ausrichtung, Gemeinschaftsgarten und zusätzlichen Gemeinschaftsräumen macht diese Wohnung besonders interessant für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Die aktuelle Flächenaufstellung umfasst unter anderem:

- Wohn-/Essbereich ca. 28,50 m²
- Schlafzimmer ca. 14,91 m²
- Kinderzimmer ca. 12,96 m²
- Küche ca. 9,50 m²

- Arbeitsraum ca. 9,50 m²
- Badezimmer ca. 8,92 m²
- Vorzimmer ca. 13,84 m²
- Garderobe ca. 3,57 m²
- Abstellraum ca. 4,80 m²
- separates WC ca. 1,78 m²

Die Wohnung bietet unter anderem:

- Parkettböden
- raumhohe Fenster Richtung Süden
- elektrische Rollläden
- integrierter Insektenschutz
- neu errichtete Klimaanlage
- Klimaanlage auch zum Heizen geeignet
- großzügiges Badezimmer
- eigener Arbeitsraum

- Abstellraum
- ca. 8 m² Loggia
- ca. 56 m² Terrasse
- Terrasse 2026 komplett saniert
- Betriebskosten nur ca. 248 € brutto monatlich

Sie suchen ein Zuhause mit deutlich mehr Platz als ein klassische Wohnung bietet? Dann lohnt es sich, diese Immobilie persönlich kennenzulernen.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Gerne stehen Ihnen unsere Finanzierungsspezialisten für eine unverbindliche Beratung zur Verfügung und erarbeiten gemeinsam mit ausgewählten Partnern eine auf Ihre persönliche Situation abgestimmte Finanzierungslösung.

Weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erfolgen ausschließlich auf schriftliche Anfrage. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor und Zuname, Anschrift, Telefonnummer und Mail -Adresse) bearbeitet werden. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann keine Haftung übernommen werden. Energieausweis ist in Arbeit. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als circa. Werte der Wohn, Nutz und Nebenflächen.

Wir weisen darauf hin, dass wir bei diesem Objekt als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Zwischenverwertung, Änderungen, Irrtümer und Druckfehler bleiben ausdrücklich vorbehalten. Nähere Informationen zu den Kaufnebenkosten finden Sie unter, https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf Weitere Hinweise

zum Datenschutz sind auf unserer Website abrufbar: https://www.herz-immoagentur.at.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap