

## Wohlfühlen garantiert: idyllische 3-Zimmer-Wohnung in Neumarkt am Wallersee



**Objektnummer: 7230/224**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5202 Neumarkt am Wallersee
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	76,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,45 €
<b>USt.:</b>	13,75 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Es kann ein Tiefgaragenstellplatz für € 20.000,- zusätzlich erworben werden.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

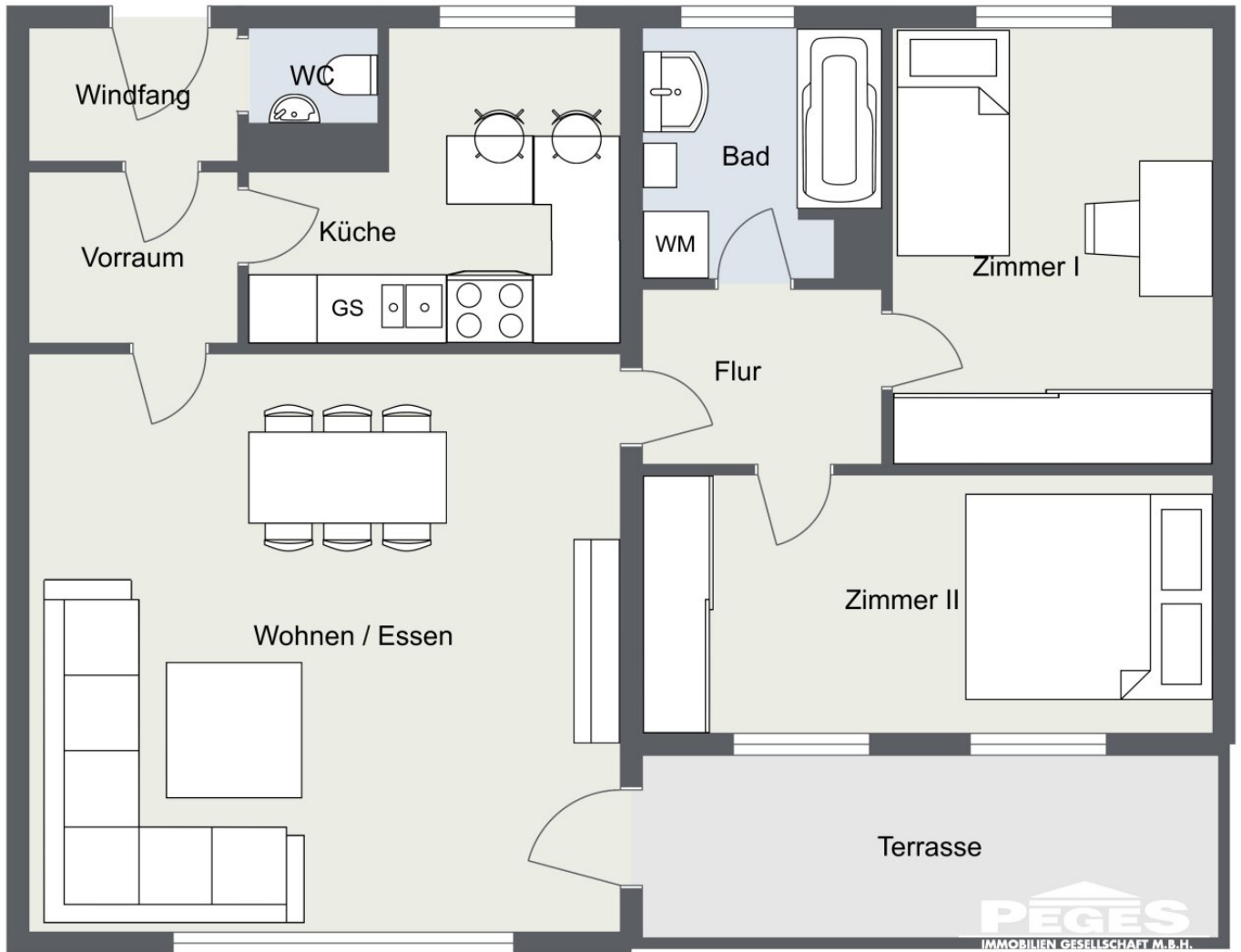


Michael Penninger, MSc.









## Objektbeschreibung

**Gesucht, gefunden - Ihr neues Zuhause** mit harmonisch-komfortablem Wohnambiente in idyllischer Umgebung mit optimaler Infrastruktur! Diese lichtdurchflutete und behagliche **3-Zimmer-Wohnung** mit einem Flächenausmaß von **ca. 77 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon** befindet sich im **1. Obergeschoss** (ohne Lift) des Wohnhauses und verfügt über einen **eigenen Eingang**.

Vom Vorraum mit Garderobe aus gelangt man in das separate WC, die räumlich abgetrennte Küche und den hellen und großzügigen Wohnbereich. Die Küche (mit Fenster) ist mit einer **gut geschnittenen Einbauküche** in hellem Design **samt kleiner Essbar** ausgestattet, an dem man morgens den ersten Kaffee und ein kleines Frühstück genießen kann. Das helle Wohnzimmer und der **Balkon** mit Ausrichtung nach Osten bieten einen **idyllischen Ausblick in die unverbaute grüne Umgebung** und laden zum Verweilen in der Sonne ein.

Über einen Zwischenflur gelangt man weiter ins Bad und die Schlafzimmer. Das **befenstertere Bad** ist mit Waschtisch, **Badewanne** sowie einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet und bietet so praktisch-funktionalen Komfort. Mit **vorteilhaftem Grundriss** ist in den **beiden Schlafzimmer** Platz für individuelle Einrichtungsideen garantiert und die optimale Ausrichtung sorgen zudem für **Ruhe und Erholung**.

*Räumliche Einteilung:* Eigener Eingang - Windfang, WC separat, Vorraum mit Garderobenverbau, Küche (eingerichtet mit Essplatz), Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Zwischenflur, Bad (mit Badewanne und WM-Anschluss), Schlafzimmer, Kinderzimmer/ Büro, Kellerabteil, PKW-Stellplatz allgemein

Ein **geräumiges Kellerabteil** mit einer Größe von ca. 8 m<sup>2</sup> (**mit eigenem Stromanschluss**) ist der Wohnung zugeordnet. PKW-Stellplätze in ausreichender Anzahl sind bei der Wohnanlage vorhanden. Auch Allgemeinräumlichkeiten wie Waschküche, Trockenraum, Fahrrad-Abstellraum sind beim Wohnhaus eingerichtet.

**Optional** kann ein **Tiefgaragenstellplatz für € 20.000,-** erworben werden (- die Kosten hierfür sind nicht im Kaufpreis inkludiert), um das Auto wettergeschützt abstellen zu können.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels **Fußbodenheizung** (Strom - direkte Verrechnung mit dem Versorgungsunternehmen). Für die Warmwasseraufbereitung sind Sonnenkollektoren bei der Wohnanlage installiert.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.**



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 <500m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.