

**K3 - Schöne 4-Zimmerwohnung inklusive eigenem Carport! Kleine, gepflegte Wohneinheit inmitten netter Nachbarschaft!**



**Objektnummer: 713581**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5431 Kuchl
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	81,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	142,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,99
<b>Kaufpreis:</b>	368.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	411,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Eder**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg









*Wir finanzieren –*

*auch endfällig !!!\**

\*Wenn die Rahmenbedingungen passen, ist die Finanzierung über unsere Partnerbank möglich!

**K3**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese schöne und gut geschnittene 4-Zimmerwohnung mit traumhaftem Bergblick liegt westseitig ausgerichtet im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit nur 9 Wohneinheiten.

### SO LEBEN SIE HIER:

- **Eingangsbereich** - Der Flur führt rechterhand in den Wohnbereich. Linkerhand führt dieser in die Schlafräume sowie ins Bad, WC und in den Abstellraum.
- **Küche** - Die Einbauküche mit ihren hellen Küchenfronten sowie der dunklen Arbeitsplatte wirkt edel und stylisch. Ausgestattet ist die Küche mit hochwertigen Elektrogeräten.
- **Ess-/Wohnbereich** - Reichlich Platz bietet sich in diesem lichtdurchfluteten ca. 23 m<sup>2</sup> großen Raum für den Essplatz, auch für größere Tafelrunden sowie für eine gemütliche Wohnzimmerecke. Ein Dänischer Ofen sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme und Gemütlichkeit. Von hier aus bietet sich der direkte Zugang auf den Balkon, welcher überdacht und verglast wurde - also eine Art Wintergarten.
- **Abstellraum** - Sehr praktisch und viel Platz zum Verstauen.
- **Badezimmer** - Ausgestattet ist dieses mit einem Waschtisch, einer Badewanne sowie dem eigenen Waschmaschinenanschluss.

- **WC** - Dieses befindet sich separat vom Badezimmer gelegen.
  
- **3 Zimmer** - Ein Zimmer mit knapp 14 m<sup>2</sup>, ein weiteres Zimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> und ein drittes Zimmer mit knapp 10 m<sup>2</sup> stehen als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder als Büro zur Verfügung.

#### **DAS GEHÖRT ZUR WOHNUNG:**

- Ein eigenes Kellerabteil

#### **PARKEN:**

- Ein eigener Carportplatz

#### **ALLGEMEINFLÄCHEN:**

- Wasch- und Trockenraum
  
- Fahrradraum
  
- Kinderspielplatz

- Gemeinschaftsgarten
- Außenparkplätze für Hausbewohner

#### **ZUSATZINFO:**

Die Wohnung ist ab Februar 2025 für 1 Jahr vermietet.

#### **WICHTIGER HINWEIS FÜR KÄUFER:**

- Es gilt ab dem 1. April 2024 eine Befreiung von Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 500.000,--. Zu beachten ist, dass die Begünstigung nur dann gewährt wird, wenn der Erwerb der Liegenschaft nachweislich zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dient.

**Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!**

**NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS ÜBER EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

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 <4.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap