

## Aldrans: 4-Zimmer-Wohnung in Ruhelage



**Objektnummer: 207**

**Eine Immobilie von IMMOBILIS – Kathrin Reitz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6071 Aldrans
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	116,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	116,01 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	127,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	387,74 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KP zzgl. EUR 48.000,00 für 2 TG-AAP's BK/HK-Vorschreibung ab 01/2025 inkl. Ust.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

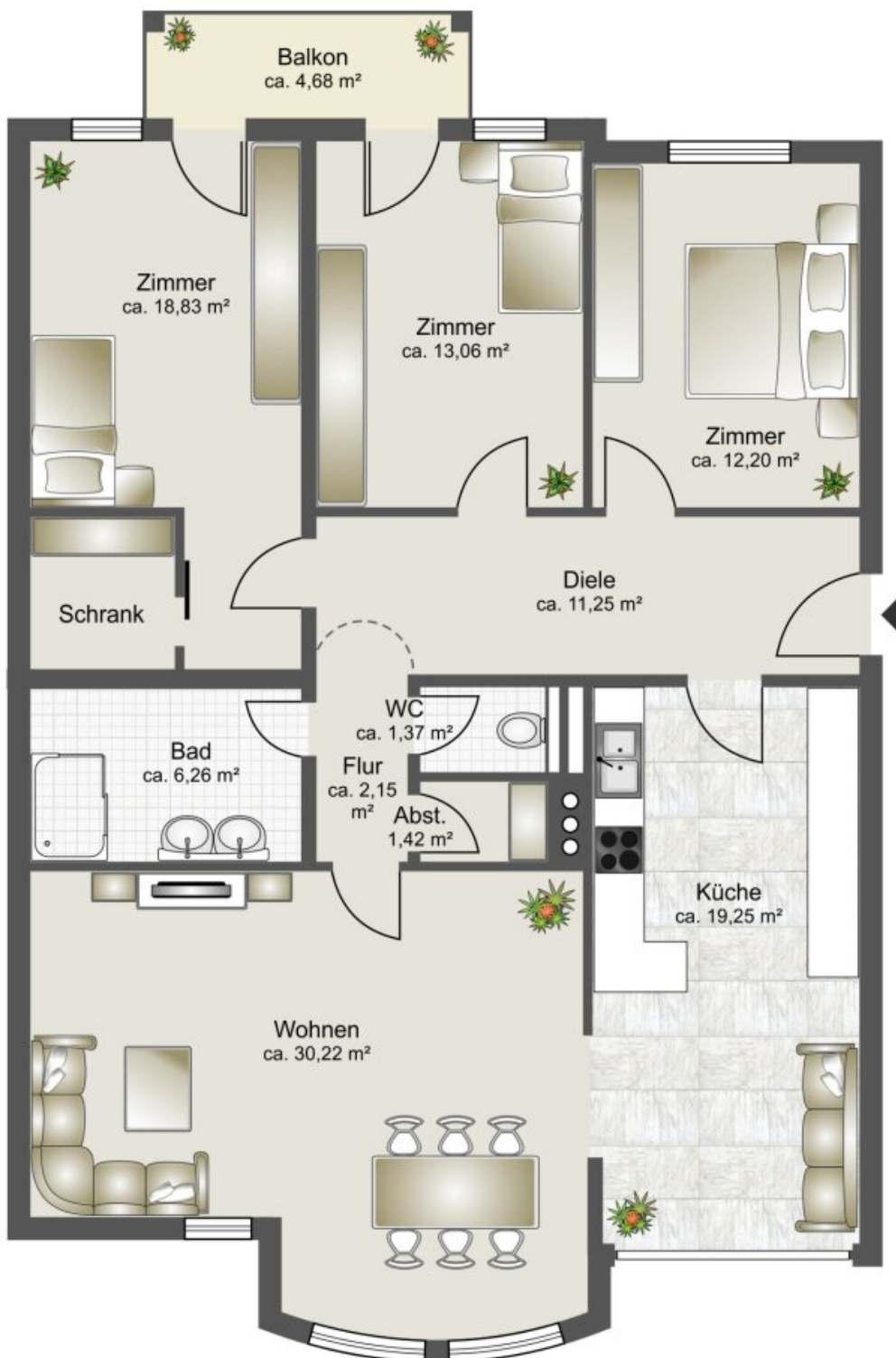












**INNOBILIS**  
KATHRIN REITZ

## Objektbeschreibung

Sie werden begeistert sein, denn diese familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung, wird Sie und Ihre Familie jeden Tag daran erinnern, wie schön und gemütlich Sie in der Nähe der Landeshauptstadt wohnen.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus welches 1988 neu errichtet wurde. In die Wohnung im 1. Obergeschoß gelangen Sie über das innenliegende Treppenhaus von der Tiefgarage aus. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.

In den letzten Jahren wurden vom Eigentümer einige Modernisierungen vorgenommen.

Genießen Sie die Vorzüge dieser traumhaften 4-Zimmer-Wohnung mit insgesamt rd. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Außenfläche.

Die Schlafzimmer sind geräumig und bieten einen direkten Zugang zum vorgelagerten Balkon.

Das Wohnzimmer mit Holzofen, welcher gerade in der kalten Jahreszeiten für noch mehr Behaglichkeit sorgt, wird wahrscheinlich Ihr Lieblingsraum werden. Die schlichte, moderne Einbauküche ist praktisch angelegt und wird, mit allen notwendigen Markengeräten, mitverkauft. Die großen, raumhohen Fenster des Wintergartens, nach Süden, lassen viel natürliches Licht und Sonne in den Raum kommen. Die Aussicht auf den Patscherkofel wird Sie jeden Tag begeistern.

Das renovierte Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Bidet und einem Doppelwaschtisch ausgestattet.

Die Wohnung ist äußerst gepflegt und durch die verwendeten Materialien auch leicht zu pflegen. Ein geräumiges Kellerabteil sowie zwei Abstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage gehören ebenso zum Angebot.

**Insgesamt wird Ihnen hier eine attraktive Gelegenheit geboten, um sich Ihren Wohntraum zu erfüllen. Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap