

Neuwertige Gartenwohnung mit Haus-Charakter: 3-Zimmer I 2 x KFZ-Stellplätze I Fußläufig zum Ager Badeplatz!



Objektnummer: 759

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4860 Lenzing
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	68,79 m ²
Lagerfläche:	10,81 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,61 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	360.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Honetschläger

VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

T +43 7242 214071
H +43 650 999 85 03



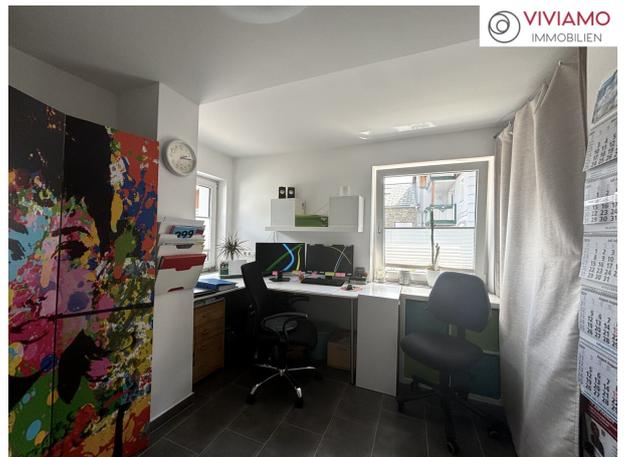
Die Ager... nur 2 Minuten von Ihrer Wohnung entfernt...













Die Ager... nur 2 Minuten von Ihrer Wohnung entfernt...





Objektbeschreibung

Diese traumhafte Gartenwohnung befindet sich nur 2 Gehminuten zum malerischen Agerfluss-Badeplatz und überzeugt neben ihrer Lage vor allem deswegen, da es sich um die ebenerdige Erdgeschosswohnung eines kernsanierten Zweifamilienhauses handelt! All dies in Lenzing nahe dem Attersee!

Mit einer reinen Wohnnutzfläche von rund 68,79 m² mit ausreichend Platz für 2 Schlafzimmer verfügt die Wohnung über einen sonnigen, westseitig ausgerichteten etwa 70 m² großen Eigengarten mit Fernblick, einen großen und offenen Wohn- / Essbereich, Badezimmer mit Badewanne, separates WC, einen übergroßen Abstellraum mit etwa 10,8 m² im Außenbereich, welcher aktuell als "Wellnessbereich mit Infrarotkabine" dient, Keller mit Wasch- / Trockenraum und 2 x KFZ-Stellplätze direkt "vor der Haustüre"!

Raumaufteilung

(Die exakte Raumaufteilung sowie die Raumgröße entnehmen Sie den Plänen)

- Vorraum / Flur / Garderobe

 - WC

 - Badezimmer

 - Büro / Gast / Kind

 - Schlafzimmer

 - großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang in Ihren Eigengarten
- Keller (Lager, Wasch- / Trockenraum)
- großer Abstellraum - aktuell Wellnessbereich mit Infrarotkabine

- 2 x KFZ-Stellplätze

Ihr Garten - Ihre Wohlfühloase mit Fernblick

Sie gelangen vom Wohn- / Essbereich direkt in Ihren etwa 70 m² großen Eigengarten. Dieser ist westseitig ausgerichtet, sodass ab Mittag herrliche Sonnenstunden und der abendliche Sonnenuntergang zum gemütlichen Verweilen im Freien einladen. Der atemberaubende Fernblick wird Sie begeistern!

Lebensqualität durch Zustand und Ausstattung

Die Wohnung sowie das gesamte Haus selbst wurden 2016 dem Stand der Technik nach kernsaniert und versprechen höchste Lebensqualität wie: Fußbodenheizung, neuwertiges Badezimmer, WC, Fenster, Böden, Wand, Decke, Elektrik, Leitungen, "und und und"...!

So werden Sie beim Betreten der Wohnung sofort von der hochwertigen Ausstattung begeistert sein. Edle Böden sorgen für ein gemütliches Ambiente und sind besonders pflegeleicht. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Die moderne Einbauküche (aus 2023) lässt keine Wünsche offen und lädt zum Kochen und Genießen ein. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, das für ausreichend Tageslicht sorgt. Hier können Sie in der Badewanne entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Auch in puncto Verkehrsanbindung und Nahversorger ist diese Wohnung ideal gelegen.

Einkaufsmöglichkeiten, wie ein Supermarkt, befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle(!) Besorgungen bequem zu Fuß erledigen können. Auch eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und der Bahnhof sowie der Autobahnanschluss sind ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen.

Niedrige Bewirtschaftungskosten

Dank der Kernsaniierung sind auch Ihre laufenden Kosten gering. Mit lediglich etwa € 220,- bewirtschaften Sie Ihr gesamtes Refugium - inklusive Heizung!

Weitere Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

KONTAKT

VIVIAMO Immobilien GmbH

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: +43 (0) 650 999 85 03

Mail: m.honetschlaeger@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Zwischenkauf vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.000m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap