

**Gemütliche 2-Zimmer- Balkon Wohnung in Lenzing – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**



**Objektnummer: 5387/6751**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4860 Lenzing
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	54,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 48,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,13 €
<b>Heizkosten:</b>	81,35 €
<b>USt.:</b>	26,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH









MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

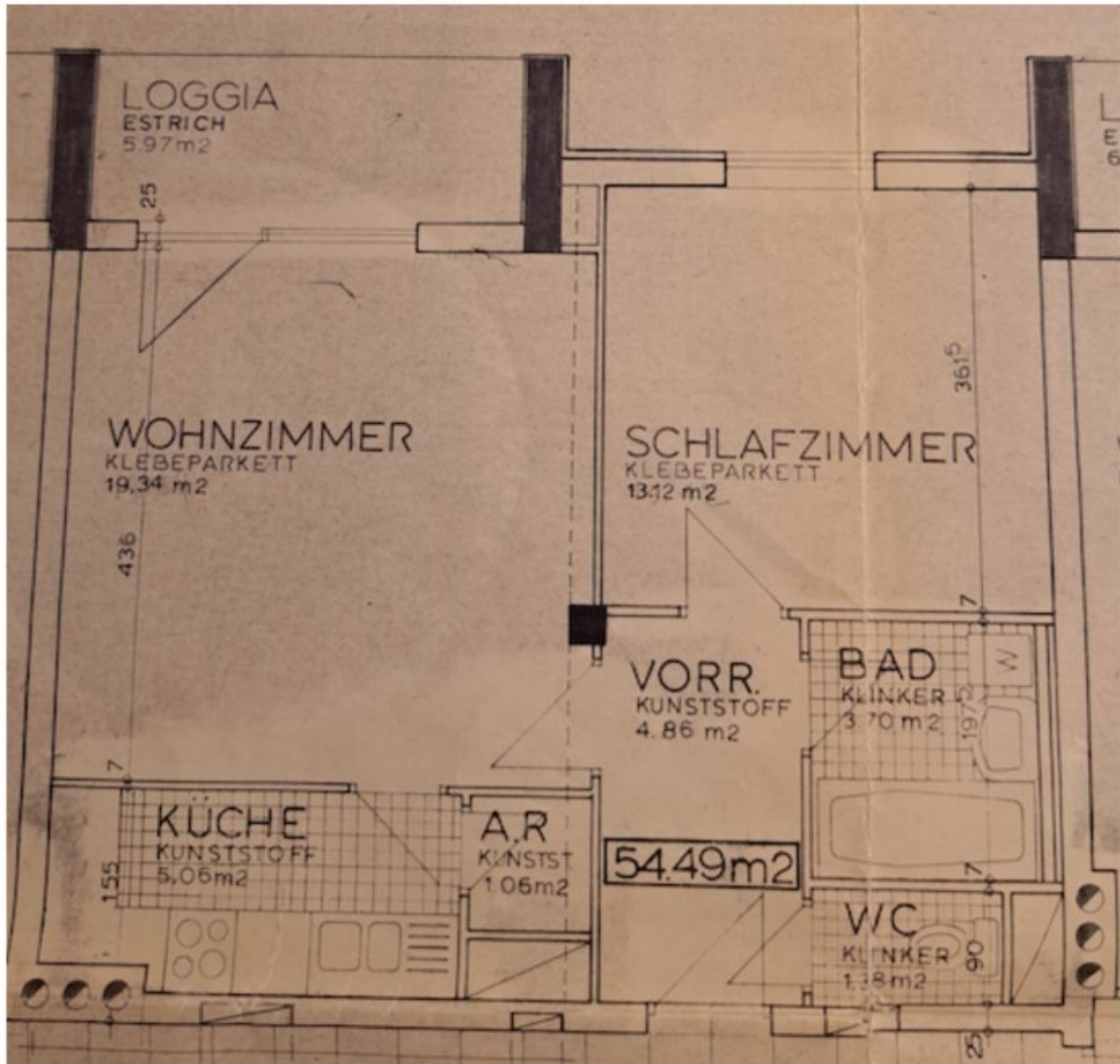


MAST IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!**

Diese charmante 2 Zimmer Wohnung in Lenzing bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Leben brauchen. Mit ca. [Größe in m<sup>2</sup> einfügen] Quadratmetern Wohnfläche bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare. Der gemütliche Wohnbereich lädt zum Entspannen ein, während das Schlafzimmer einen ruhigen Rückzugsort für erholsame Nächte bietet.

### Weitere Highlights:

- **Helle Räume mit viel Tageslicht & zentral begehbar**
- **Personenlift**
- **Einbauküche inkl. Geschirrspüler (kein Backofen & Kühlschrank vorhanden)**
- **Gepflegtes Badezimmer mit Waschbecken & Badewanne**
- **Loggia mit ca. 6 m<sup>2</sup> inkl. Fernblick ins Grüne**
- **Fahrradraum**
- **Gute Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe**

Die Wohnung liegt in einer freundlichen Nachbarschaft und bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und zentraler Lage.

Ob für Spaziergänge am nahegelegenen See oder für schnelle Besorgungen – alles, was Sie brauchen, finden Sie in unmittelbarer Umgebung.

### Infrastruktur:

- **Auto:** Die B151 (Attersee Straße) liegt in unmittelbarer Nähe und verbindet Lenzing gut mit den umliegenden Orten wie Vöcklabruck, Seewalchen oder Schörfling. Über die A1 Westautobahn erreicht man schnell die Städte Salzburg und Linz.
  
- **Öffentlicher Nahverkehr:**
  - **Bus:** Verschiedene Buslinien halten in der Nähe der Waldstraße, darunter die Linie 561, die regelmäßig Verbindungen nach Vöcklabruck, Attersee und anderen Orten der Umgebung bietet.
  
  - **Zug:** Der Bahnhof **Lenzing** ist nur wenige Minuten entfernt. Von dort aus gibt es Verbindungen in Richtung Attnang-Puchheim (mit Anbindung an das österreichische Fernverkehrsnetz) und nach Salzburg sowie Linz.
  
- **Fahrrad und Fußwege:** Die Umgebung ist fahrrad- und fußgängerfreundlich, und es gibt gut ausgebaute Wege, um sich in der näheren Umgebung umweltfreundlich zu bewegen.

Mit dieser Verkehrsanbindung ist die Lage an der Waldstraße 19 sowohl für Berufspendler als auch für Freizeitreisende ideal.

*Machen Sie diese charmante Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause!*

**Bezug ab:** ab sofort

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

**Kosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

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

Krankenhaus <4.500m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.500m

Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap