

**K3 - Renovierte, gut geschnittene 2-Zimmerwohnung in zentraler Lage mit herrlichem Untersbergblick!**



**Objektnummer: 1253032**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5082 Grödig
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Wohnfläche:</b>	58,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	297.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	261,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Eder**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 664 18 345 48  
H +43 664 18 345 48







# Objektbeschreibung

Diese schöne 2-Zimmerwohnung mit herrlichem Berg- und Grünblick wurde zwischen den Jahren 2019 und 2022 umfangreich renoviert!

## SO LEBEN SIE HIER

- **Eingang** - Im Eingangsbereich findet sich Platz für die Garderobe zum Hängen, für einen Schuhschrank, eine Kommode sowie einen Spiegel. Sogar der Platz oberhalb der Eingangstüre wurde optimal mit zwei Hängeschränken genutzt und bietet weiteren Stauraum.
- **Flur** - Dieser führt ins Wohnzimmer, ins Schlafzimmer, in den Abstellraum, ins Badezimmer sowie ins Gäste-WC.
- **Wohnzimmer** - Dieses schöne, großzügige Zimmer mit direktem Zugang auf die Loggia wird durch die Fenster-/Balkontürenfront herrlich mit Licht durchflutet. Von diesem Raum aus geht es weiter in die Küche.
- **Koch-/Essbereich mit Fenster** - Sehr edel wirken die hellen Küchenfronten in Kombination mit der dunklen Arbeitsplatte und der dunklen Rückwand. Eine gemütliche Essecke wurde in diesem Raum einladend platziert.
- **Schlafzimmer mit Doppelfenster** - Ein großes Doppelbett, ein großer Wandschrank sowie eine Kommode finden hier gut Platz.

- **Badezimmer mit Doppelfenster** - Ausgestattet ist dieses mit einem eigenen Waschmaschinenanschluß, einer großen, begehbaren Regendusche, einem Waschbecken mit Unterschrank sowie einem großen Spiegel. Neben der Waschmaschine bietet sich hier auch noch Platz für einen Wäschetrockner.
- **Separates WC** - Hier zählen neben der Toilette, ein Gästewaschbecken mit Unterschrank sowie eine Konsole oberhalb der Toilette zur Ausstattung.
- **Abstellraum** - Dieser praktische Raum bietet viel Platz zum Verstauen von Jacken und Mänteln, Haushaltsgeräten, Speisevorräten, etc.

#### **WICHTIG:**

- Im Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Badezimmer sorgen Außenrollos für Beschattung.
- Fliegengitter sind an allen Fenstern angebracht.

#### **DAS GEHÖRT ZUR WOHNUNG:**

- Ein eigenes Kellerabteil
- Ein eigener Tiefgaragenplatz

## **ALLGEMEINFLÄCHEN:**

- Fahrradraum
- 1 x Waschraum und 4 x Trockenraum
- Grünflächen vor dem Haus

## **INFO:**

- Per 15.11.2024 beträgt der Stand auf dem Rücklagenkonto € 121.267,12

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

**NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS AUF 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 <2.000m

Apotheke <500m



Klinik <5.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap