

## **DEIN ZUHAUSE mit Potenzial im Luftkurort Wolfsegg**



**Objektnummer: 7732/133**

**Eine Immobilie von Dein Zuhause GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4902 Kohlgrube
<b>Baujahr:</b>	1924
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 371,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,31
<b>Kaufpreis:</b>	199.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,00 €
<b>Heizkosten:</b>	126,00 €
<b>USt.:</b>	37,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

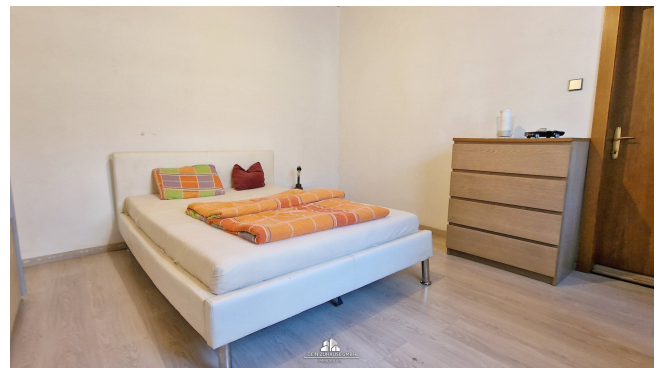
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

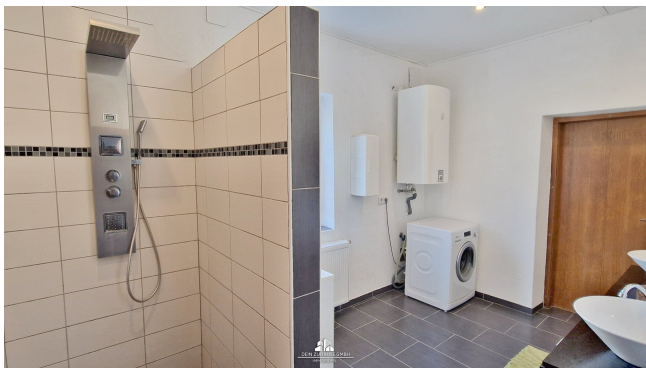
## Ihr Ansprechpartner

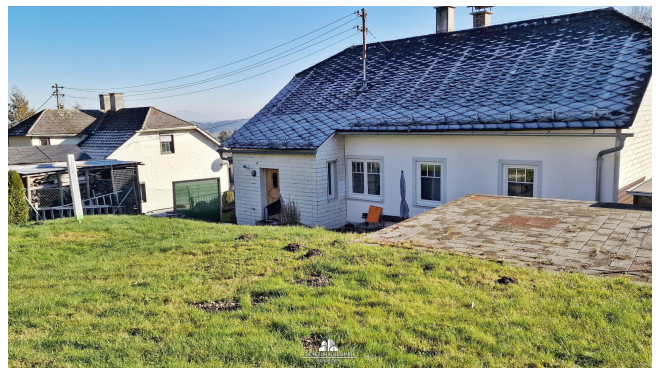
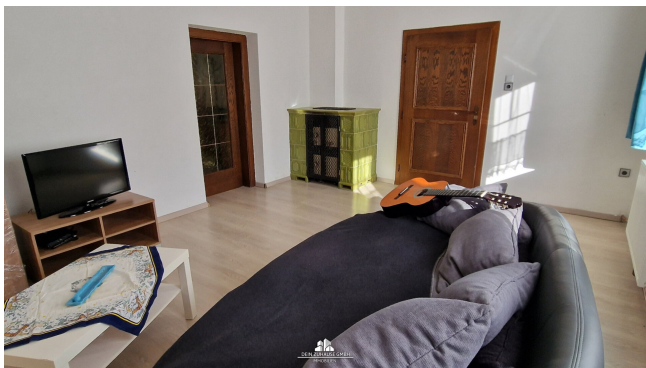


**Dominik Hitsch**

Dein Zuhause GmbH  
Agerstraße 7  
4860 Lenzing











**Erdgeschoß**  
Alle Angaben ohne Gewähr!



## Objektbeschreibung

DEIN ZUHAUSE im Ortsteil Kohlgrube im Luftkurort Wolfsegg - Diese charmante Altbauimmobilie bietet Ihnen alles, was Sie für ein gemütliches und günstiges Wohnen benötigen. Mit einem leistbaren Kaufpreis und einer Wohnfläche von 95m<sup>2</sup> ist dieses Haus die ideale Wahl für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das Haus liegt zentral in der kleinen Ortschaft Kohlgrube und bietet auf einer Wohnebene genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten:

- Essküche
- Wohnzimmer mit Kamin
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Arbeitsraum
- Badezimmer / WC (getrennt)

Die teilrenovierte Immobilie in Massivbauweise hat den Charme eines traditionellen Landhauses. Geheizt wird zentral mit Gas und ein praktischer Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen.

Ausreichend Stauraum gibt es im Geräteschuppen und auch ein Gartenhaus kann für gemütliche Stunden adaptiert werden, Eine kleine Terrasse und eine große Gartenfläche warten auf Ihre Gestaltungsideen.

Direkt beim Haus gibt es einen Stellplatz und wenige Schritte entfernt ausreichend Parkplätze für Ihre Besucher. Auch ein großer Kinderspielplatz befindet sich dort.

Die ruhige und grüne Umgebung lädt zudem zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein und bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, die Natur zu genießen.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle hervorragend. Somit sind Sie auch ohne Auto flexibel und schnell in der nächsten Stadt oder am Arbeitsplatz. Die Gemeinde Wolfsegg bietet Ihnen eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen,



Kindergärten und Ärzten. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Interessiert? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap