

## **Kramsach: 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon – Modernes Wohnen in Bestlage**



**Objektnummer: 810**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6233 Kramsach
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	83,93 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	449.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	36,34 €
<b>Heizkosten:</b>	24,61 €
<b>USt.:</b>	8,80 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

TG-Parkplatz: €20.000, Freiparkplatz: €10.000, sind verpflichtend mit der Wohnung zu erwerben.

### Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

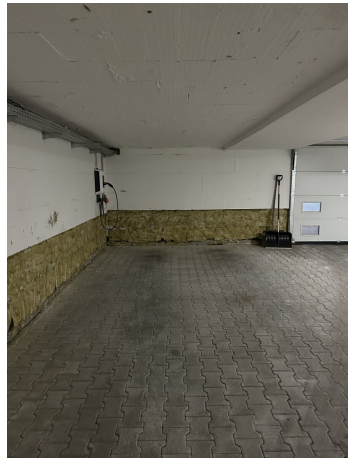


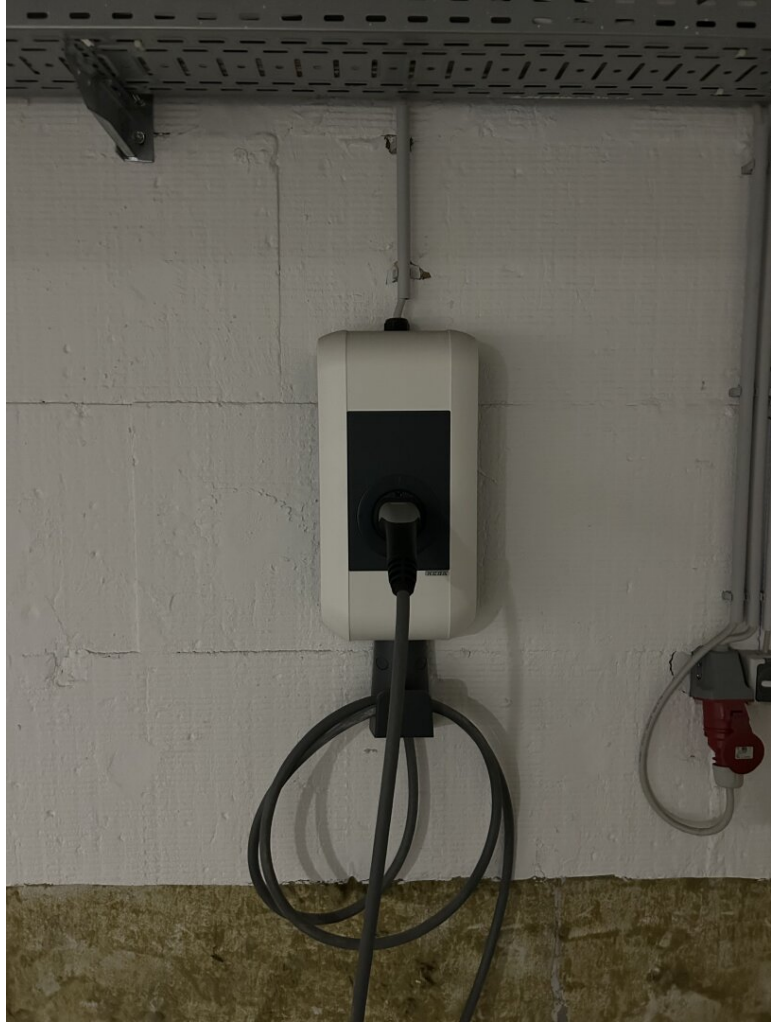




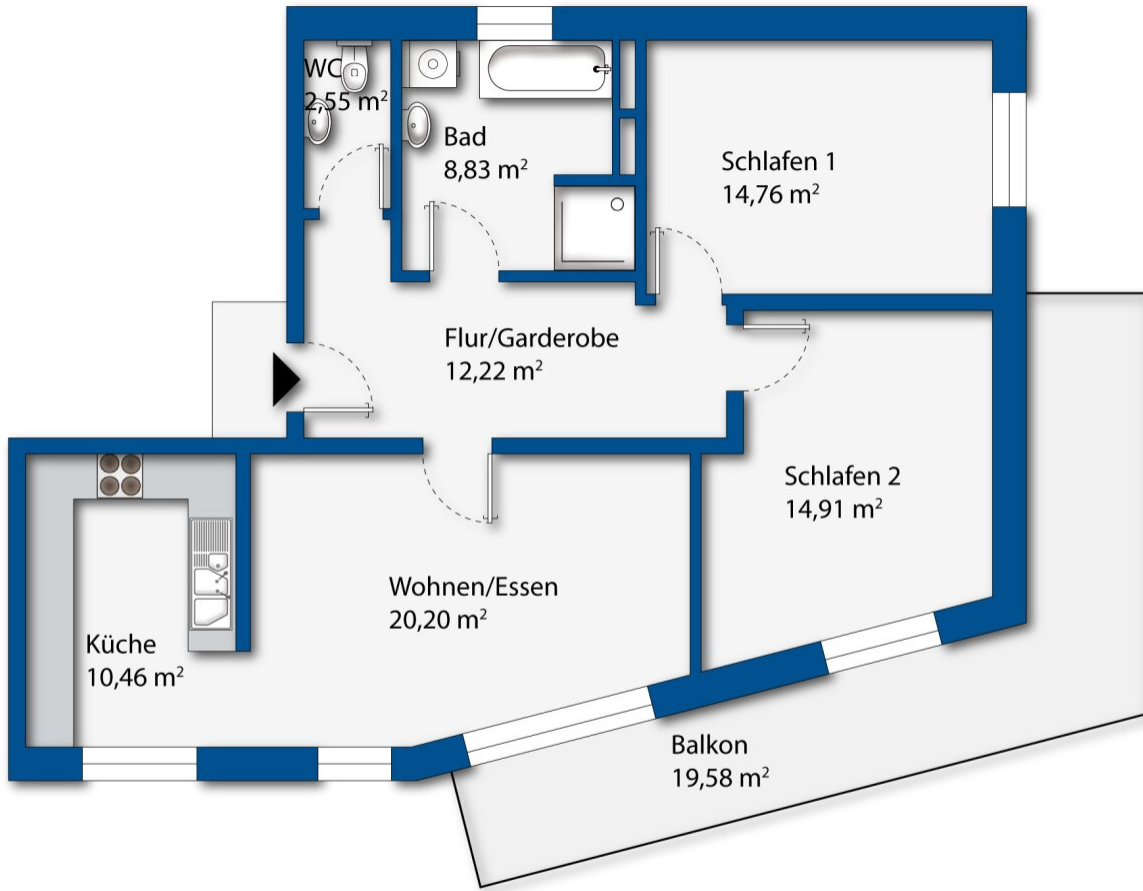












# Objektbeschreibung

## Objektdetails

- **Wohnfläche:** ca. 83,93 m<sup>2</sup>
- **Balkonfläche:** ca. 19,58 m<sup>2</sup>
- **Keller:** ca. 9,39 m<sup>2</sup>
- **Tiefgaragenstellplatz:** ca. 12,50 m<sup>2</sup>
- **Freiparkplatz:** ca. 12,58 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2015
- **Heizung:** Gasheizung
- **Energieeffizient und komfortabel:** Warmwasserbereitung über Heizsystem

## Raumaufteilung

- **Küche & Wohnraum:** ca. 30,66 m<sup>2</sup> – ein heller und offener Bereich mit Zugang zum Balkon
- **Badezimmer:** ca. 8,83 m<sup>2</sup> – luxuriös ausgestattet mit Dusche und Badewanne
- **Schlafzimmer 1:** ca. 14,76 m<sup>2</sup> – geräumig und hell
- **Schlafzimmer 2:** ca. 14,91 m<sup>2</sup> – mit Wohnraumlüftung und Pollenfilter, ideal für Allergiker

- **Separates WC:** ca. 2,55 m<sup>2</sup> – ideal für Gäste
- **Flur/Garderobe:** ca. 12,22 m<sup>2</sup> – großzügiger Eingangsbereich mit Internet-Verteiler
- **Balkon:** ca. 19,58 m<sup>2</sup> – ein echtes Highlight für gemütliche Stunden im Freien

### Ausstattung & Highlights

- **Hochwertige Böden:** Edles Parkett in allen Wohnräumen
- **Küche:** Moderne, hochwertige Einbauküche in stilvollem Weiß
- **Internet:** Jeder Raum verfügt über eine eigene Internetverkabelung
- **Fenster:** Alle mit Fliegengittern ausgestattet
- **Heizungssteuerung:** Regler im Bad und Wohnzimmer, auch bequem per App steuerbar
- **Wohnkomfort:** Allergikerfreundliche Wohnraumlüftung in einem Schlafzimmer

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre moderne Ausstattung, sondern auch durch ihre perfekte Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und den Komfort einer gepflegten Wohnanlage.

### Parkmöglichkeiten

- **Tiefgaragenstellplatz:** Sicher und bequem inkl. einer Ladestation für Elektrofahrzeuge

- **Freiparkplatz:** Praktisch für Gäste oder Zweitwagen

## **Besonderheiten**

Der großzügige Balkon mit einer Fläche von 19,58 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe, Pflanzen oder sogar eine kleine Outdoor-Küche – ideal für entspannte Abende oder gesellige Treffen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohnraum.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <500m

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap