

**K3 - Stilvolle, gemütliche 3-Zimmer-Traumwohnung  
inklusive eigenem Tiefgaragenplatz! Naturnahes Wohnen  
in begehrter, ruhiger Lage!**



**Objektnummer: 1254192**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5400 Taxach
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	398,18 €
<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







## Objektbeschreibung

Dieses Schmuckstück - eine traumhafte Dreizimmerwohnung - lädt ein "zu kommen und zu bleiben"!

### SO SCHÖN LEBEN SIE HIER IM ZWEITEN OBERGESCHOSS:

- **Eingang** - Bereits von hier aus ist zu sehen, dass die Wohnung mit viel Liebe und Stil renoviert wurde. Der schöne Dielenboden (Barfußboden.at) wurde vom Eingangsbereich weiterführend in den Flur und durchgehend in alle Räumlichkeiten der Wohnung verlegt. Lediglich im Badezimmer liegen Fliesen.
- **Flur** - Dieser führt in alle Räumlichkeiten der Wohnung.
- **Küche** - Ein absoluter Blickfang im großen Ess-/Wohnbereich ist die hochwertige und perfekt geplante Markenküche, welche mit ihrem außergewöhnlichen Design besticht! Die Kochinsel mit integriertem Dunstabzug, der viel Platz zum Verstauen bietet (Schubladen mit Doppelauszügen!!!), die hochwertigen Geräte, die stylischen Küchenfronten - einfach alles an dieser Küche - lässt das Herz höher schlagen! Direkt von der Küche aus führt eine Balkontüre (inklusive Rollläden) auf die 6m<sup>2</sup> große, süd-westlich ausgerichtete Terrasse.
- **Essbereich** - In einem angenehmen Abstand zur Kochinsel ist derzeit der große Esstisch mit 6 Stühlen platziert - auch für noch größere Tafelrunden gut geeignet.

- **Wohnbereich** - Die beiden Dachflächenfenster sowie ein schmales, doppelflügeliges Fenster sorgen hier für eine optische Trennung von Ess- und Wohnbereich .  
Überhaupt wird der gesamte ca. 44 m<sup>2</sup> große Raum (Koch-/Ess- und Wohnbereich) herrlich mit Licht durchflutet! Trotz des großzügigen Erscheinungsbildes wurden sehr geschickt gemütliche und kuschelige Bereiche im Raum geschaffen! Wichtig zu erwähnen ist noch, dass im Wohnbereich ein Kaminanschluss vorhanden ist!
- **Schlafzimmer** - Ein großer Wandschrank, ein Doppelbett, zwei Nachttische, eine Kommode sowie zwei Stühle finden in diesem 14,2 m<sup>2</sup> großen Raum gut Platz. Durch die beiden Dachflächenfenster und das schmale doppelflügelige Fenster dringt auch in dieses Zimmer genügend Tageslicht ein.
- **Zimmer 11,2 m<sup>2</sup>** - Derzeit wird dieses Zimmer als Büro und Trainingsraum genutzt. Es eignet sich natürlich auch bestens als Kinderzimmer, Hobby- oder Wirtschaftsraum, etc.
- **Badezimmer** - Traumhaft schön und sehr geschickt wurde auch das hochwertig ausgestattete Badezimmer gestaltet. Durch die Glaswand der großen Walk-In Regendusche bleibt die großzügige Optik des Badezimmers erhalten. Des weiteren zählen im Badezimmer eine Badewanne, ein Waschbecken mit Unterschrank, ein Wandspiegel über die gesamte Wandlänge, eine Vollholz-Konsole, ein Handtuchtrockner, ein eigener Waschmaschinenanschluss sowie die eigene Gastherme zur Ausstattung.
- **Separates WC** - Sogar hier wurde alles harmonisch und edel gestaltet. Neben der Toilette steht auch ein Gästewaschbecken inklusive Unterschrank zur Verwendung

bereit.

### **Das gehört zur Wohnung:**

- Ein eigener Tiefgaragenplatz
- Ein eigenes Kellerabteil mit ca. 10 m<sup>2</sup> !!!

### **Allgemeinflächen:**

- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradraum

### **WICHTIGE INFO:**

- Alle Dachflächenfenster sowie die Balkontüre und die Fixverglasung zur Terrasse wurden vor ca. 5 Jahren erneuert. Lediglich die drei kleinen doppelflügeligen Fenster wurden noch nicht getauscht.
- Weiters wurde im Zuge der Renovierung vor ca. 5 Jahren noch folgendes erneuert: Die Türen, die Bodenbeläge, die Gastherme inklusive Raumthermostat für individuelle Steuerung der einzelnen Räume, die Heizkörper sowie die Sanitäreinrichtungen.

## **INFO:**

- Der Stand auf dem Rücklagenkonto beträgt € 161.976,89 per 31.10.2024

**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 <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap