

## 4-Zimmer Wohnung in Niederndorf zu kaufen



**Objektnummer: 1727/82**

**Eine Immobilie von SH-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6342 Niederndorf
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Haberl**

SH-Immobilien GmbH  
Dorfstraße 52  
6241 Radfeld











## Objektbeschreibung

### Exklusiv und neu bei SH-Immobilien GmbH – Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz in Niederndorf zu kaufen

Diese geräumige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage im Herzen von Niederndorf bietet höchsten Wohnkomfort und eine ideale Raumaufteilung. Mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche eignet sie sich perfekt für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in zentraler Lage suchen.

#### Highlights auf einen Blick:

- **Perfekte Raumaufteilung:** Alle Räume sind zentral über den Hausgang begehbar.
- **4 Zimmer:** 3 Schlafzimmer sowie eine großzügige Wohnküche mit moderner Einbauküche.
- **Großzügiges Badezimmer:** Ausgestattet mit Dusche, Badewanne, Fußbodenheizung und einem Waschmaschinenanschluss.
- **Extra WC:** Für zusätzlichen Komfort.
- **Sonniger Balkon:** Ideal, um die Ruhe und die Sonne zu genießen.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Abstellraum in der Wohnung, Kellerabteil inklusive.
- **Parkmöglichkeiten:** 1 KFZ-Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten; weitere Parkflächen vor dem Haus je nach Verfügbarkeit.
- **Kaminanschluss:** Für eine gemütliche Atmosphäre an kühlen Tagen.
- **Hausverwaltung mit Service:** Ein Putzservice sorgt für zusätzlichen Komfort.

## **Zentrale Lage in Niederndorf:**

Die Wohnanlage liegt direkt im Ortskern von Niederndorf. Nahversorger, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnanbindung Richtung München und Innsbruck ist in wenigen Minuten erreichbar. Kufstein und Rosenheim liegen ebenfalls nur eine kurze Fahrt entfernt.

Die Wohnung wird derzeit von der Eigentümerfamilie bewohnt und ist ab Sommer 2025 verfügbar.

## **Kaufpreis und weitere Details auf Anfrage. Kein Freizeitwohnsitz möglich.**

Wir freuen uns über Ihre Anfrage und stehen für weitere Fragen und Besichtigungen vor Ort sehr gerne zur Verfügung.

## **Ihr Ansprechpartner**

Sebastian Haberl

[0043/664 137 66 42](tel:00436641376642)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap