

## Top sanierte Wohnung in Ruhelage.



**Objektnummer: 1612/5690**

**Eine Immobilie von Home to feel happy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6230 Brixlegg
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	58,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	318.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,50 €
<b>Heizkosten:</b>	90,96 €
<b>USt.:</b>	28,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tanja Hengl**

Home to feel happy GmbH  
Grund 15













## Objektbeschreibung

In sagenhaft ruhiger, sonniger Aussichtslage von Brixlegg finden Sie hier ihr neues Zuhause.

Die helle Wohnung wurde sehr aufwändig professionell saniert und hochwertig ausgestattet.

Von der windgeschützten, sonnigen Loggia geniessen Sie einen wunderbaren Ausblick.

- Wohnzimmer mit offener Küche
- TOP Einbauküche mit Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle, Kochfeldabzug, etc.
- Sehr durchdacht ausgestattet, mit viel Stauraum
- Schlafzimmer mit Einbauschränken
- Elektrische Rollos
- Insektenschutz und Markise
- Plissees
- Sehr gute Beleuchtung
- Viele praktische Details, alles in bester Qualität
- Bad mit ebenerdiger Großraumduche und Handtuchrockner
- Separates WC mit Waschbecken
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Raumaufteilung und Nutzung lassen die Wohnung größer erscheinen
- Geringe Betriebs- und Heizkosten
- Eigener Parkplatz direkt vor dem Haus
- 2. Parkplatz kostengünstig anzumieten
- Geräumiges, trockenes Kellerabteil
- Fahrradraum und 2 Wäscheräume im Haus

Das Gebäude wurde umfassend saniert, (Wärmeschutz, Neues Dach, Fenster) und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand

Es sind derzeit keine größeren Investitionen erforderlich oder geplant

- Insgesamt eine sofort bezugsfertige, problemlose Wohnung in gediegener Qualität
- Langfristig wertbeständig und gut verwaltet
- Die geringen Betriebskosten und der TOP Gebäudezustand machen diese Wohnung auch zu einem vernünftigen Anlageobjekt mit sehr guter

Vermietbarkeit.

- Ein Wertgutachten nach LBG ist verfügbar.

Bei Eigennutzung ist eine Erwerbsförderung von 27500€ (bei Erfüllung der personenbezogenen Voraussetzungen) möglich.

Das Ortszentrum Brixlegg ist auf kurzen Wegen auch bequem zu Fuß erreichbar.

Brixlegg zählt mit seiner hervorragenden Infrastruktur und dem umliegenden Freizeitangebot zum Geheimtipp.

Ein Angebot von Ihrem ImmoFex Immobilienpartner

Thomas Rupp

(Staatlich geprüfter Immobilienmakler)

0664 7 33 88 600

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap