

## Traumhafte Eigentumswohnung mit riesiger Südwestterrasse und Carportstellplatz



Terrasse

**Objektnummer: 7314/261**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kohlenstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8753 Sillweg
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 48,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	123,20 €
USt.:	15,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Kothmüller**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH













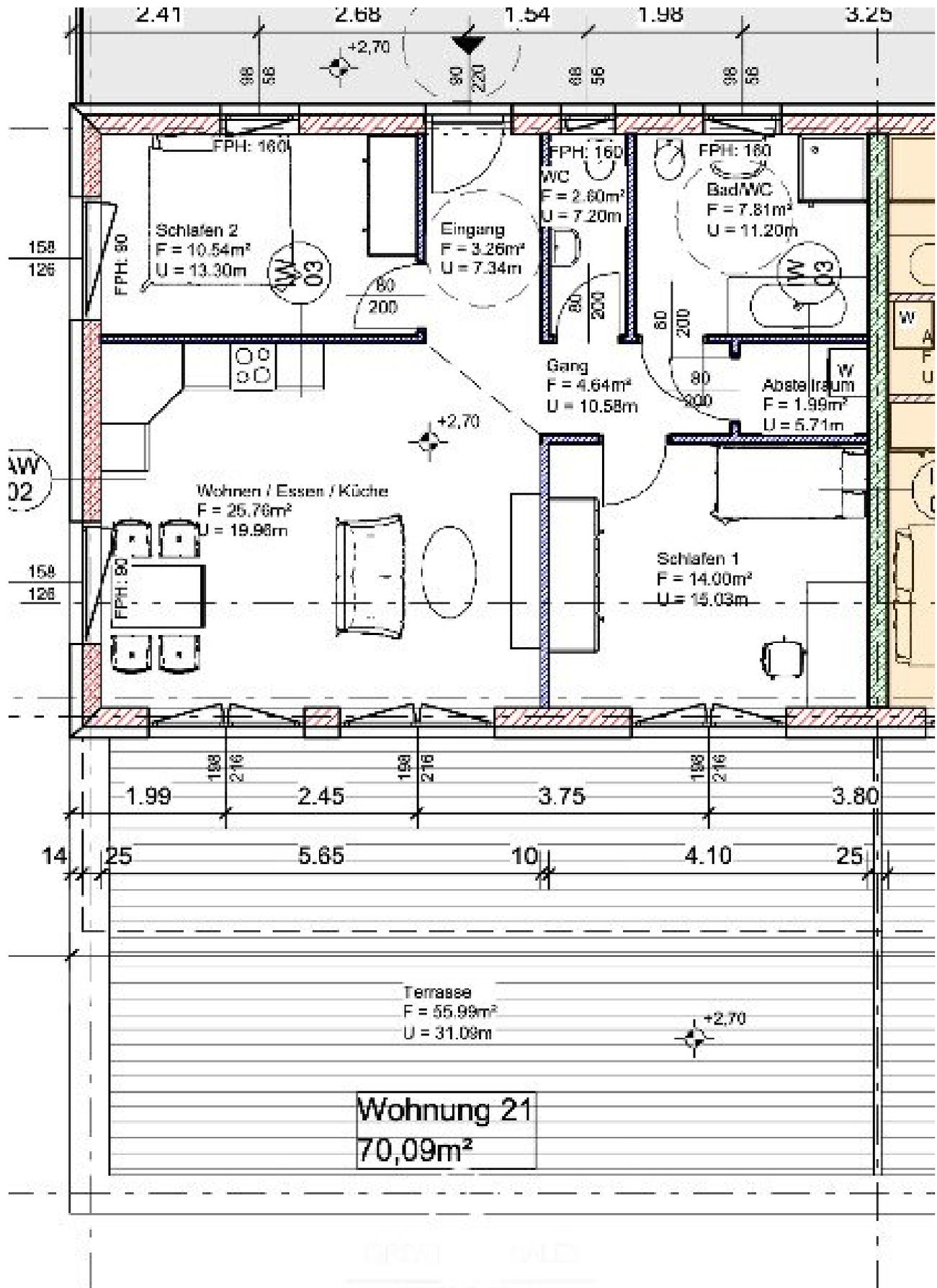








GREAT SALES  
REAL ESTATE



## Objektbeschreibung

Die Wohnanlage, bestehend aus zwei Baukörpern, wurde erst 2016 errichtet und überzeugt durch eine hochwertige Bauweise sowie moderne Ausstattung. Sie umfasst Gartenwohnungen, Terrassenwohnungen im 1. Obergeschoß sowie Penthousewohnungen im 2. Obergeschoß – eine sehr beliebte Wohnadresse für Menschen, die Wert auf Qualität und Wohnkomfort legen.

Die hier angebotene Wohnung bietet eine **Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>** und befindet sich im 1. Obergeschoß, welches bequem mit dem Lift erreichbar ist. Die Wohnung zeichnet sich besonders durch **große Fensterflächen, lichtdurchflutete Räume** sowie einer optimalen Raumaufteilung mit einem **großzügigen Wohn-/Essbereich** aus. Dank der Lage als **südwestlich gelegene Eckwohnung** profitiert sie im Vergleich zu Mittelwohnungen von **zusätzlichen Seitenfenstern in der Küche und im Wohnbereich**, was die Räume besonders hell und freundlich wirken lässt.

Ein absolutes Highlight ist die rund **55 m<sup>2</sup> große, barrierefrei** zugängliche **Terrasse**, die mit einem hochwertigen Holzdielenboden ausgestattet ist. Sie ist zu etwa einem Drittel überdacht, verfügt zusätzlich über eine Markise und bietet dadurch sowohl Sonnenschutz als auch Privatsphäre. Die südwestliche Ausrichtung garantiert Sonnenschein von früh bis spät, Ruhe, sowie einen herrlichen Blick auf die umliegenden Felder und die Murtaler Bergwelt. Neben dem Wohn-/Essbereich hat auch das Schlafzimmer einen direkten Zugang auf die Terrasse.

### Raumaufteilung:

- Eingangsbereich / Garderobe
- Offene Küche mit Kochinsel und sämtlichen E-Geräten
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- Badezimmer mit mit Fenster, Walk-In-Dusche, Waschbecken, Alibert, elektrischen Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Fenster und Handwaschbecken
- Abstellraum
- Terrasse mit Holzdielenboden, Teilüberdachung und Markise

Ursprünglich war die Wohnung als **3-Zimmer-Wohnung** geplant, wie im Grundriss ersichtlich. Auf das nordwestlich gelegene Schlafzimmer wurde jedoch vor Baubeginn vom Eigentümer, welcher bis dato die Wohnung selbst bewohnt, zugunsten einer großzügigen, offenen Küche verzichtet. Diese Raumaufteilung schafft einen besonders weitläufigen Wohn-/Essbereich. Bei Bedarf kann das zusätzliche Schlafzimmer aber problemlos wiederhergestellt werden – die Küche müsste dafür lediglich an den ursprünglichen Standort verlegt werden.

Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Materialien: In den Wohnräumen wurde Parkett verlegt, während Badezimmer und WC mit modernem Feinsteinzeug ausgestattet sind. Alle Fenster verfügen über Raffstores und Insektenschutz (Schiene).

Die Wohnung verfügt über eine **elektronisch regelbare Fußbodenheizung**, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Die Heizkosten werden den Eigentümern/Mieter separat über die Firma **MESSTECHNIK** vorgeschrieben.

Ein weiterer Pluspunkt: **Sämtliche Möbel laut Fotos können bei Interesse nach Absprache übernommen werden.**

Zur Wohnung gehören außerdem ein **Carport-Stellplatz** (als eigenes Wohnungseigentumsobjekt - **im Kaufpreis bereits enthalten**) sowie eine großzügige **Kellerersatzraum-Holzhütte**, beide befinden sich praktisch nebeneinander und sind nur wenige Meter von der Wohnung entfernt.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.750m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <4.750m  
Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap