

## **Stilvoller 2,5-Zimmer-Gartentraum in Neumarkt am Wallersee**



**Objektnummer: 1583/51**

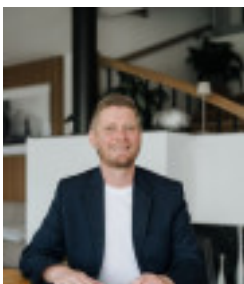
**Eine Immobilie von Hammer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5202 Neumarkt am Wallersee
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 113,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>Heizkosten:</b>	164,00 €
<b>USt.:</b>	41,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Hammer**

Hammer Immobilien





## Objektbeschreibung

Dieser charmante Traum einer Gartenwohnung besticht durch eine absolut großzügige Raumgestaltung, ideal für Singles und/oder Paare mit der Sehnsucht nach Platz, ohne auf die Annehmlichkeiten einer verwalteten und betreuten Wohnung zu verzichten. Als absolutes Highlight ist der traumhafte Garten samt Überblicksbalkon und **überdachter Terrasse** zu bezeichnen. Uneinsichtig ausgerichtet, umgeben von Sträuchern und Büschen und trotzdem so sonnig lädt der Garten zum Verweilen, Relaxen, Garteln oder zum Gestalten ein. Erholung in den eigenen vier Wänden! Durch die Pergola vor Wind und Wetter geschützt kann von der Terrasse aus die Tier- und Pflanzenwelt eines angrenzenden kleinen Weihers und des eigenen Gartens beobachtet werden

In der geräumigen Wohnung sorgen unter anderem Echtholzböden, große Fensterflächen und ein heimeliger Kaminofen für ein ideales und lichtdurchflutetes Wohnklima. Die Seltenheit des Kaminofens, welcher als Raumteiler fungiert, in Verbindung mit der durchdachten Raumaufteilung beschert ungeahntes Gestaltungs- und Wohnpotential.

Die Gartenwohnung befindet sich in einem Gebäude mit nur 4 (!) Wohneinheiten, welches ca. 1996 auf den jetzigen Standard aus- und umgebaut wurde.

### Raumaufteilung:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- Gäste-WC
- Wohnraum mit abgeteilter Essecke, Kaminofen und Zugang zu Balkon, überdachter Terrasse und Garten
- vollausgestattete Küche
- Schrankraum/Büro/Abstellraum
- großzügiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Wanne, Waschtisch, Bidet und Toilette

Ein Kellerabteil, eine eigene Garage (optional) und ein KFZ-Carportplatz runden das Angebot ab.

Bei näherem Interesse freuen wir uns auf Ihre unverbindliche Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.