

## Neuwertige und moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia



**Objektnummer: 5953/417**

**Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7551 Stegersbach
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,16 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	157.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,55 €
<b>Heizkosten:</b>	75,00 €
<b>USt.:</b>	28,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



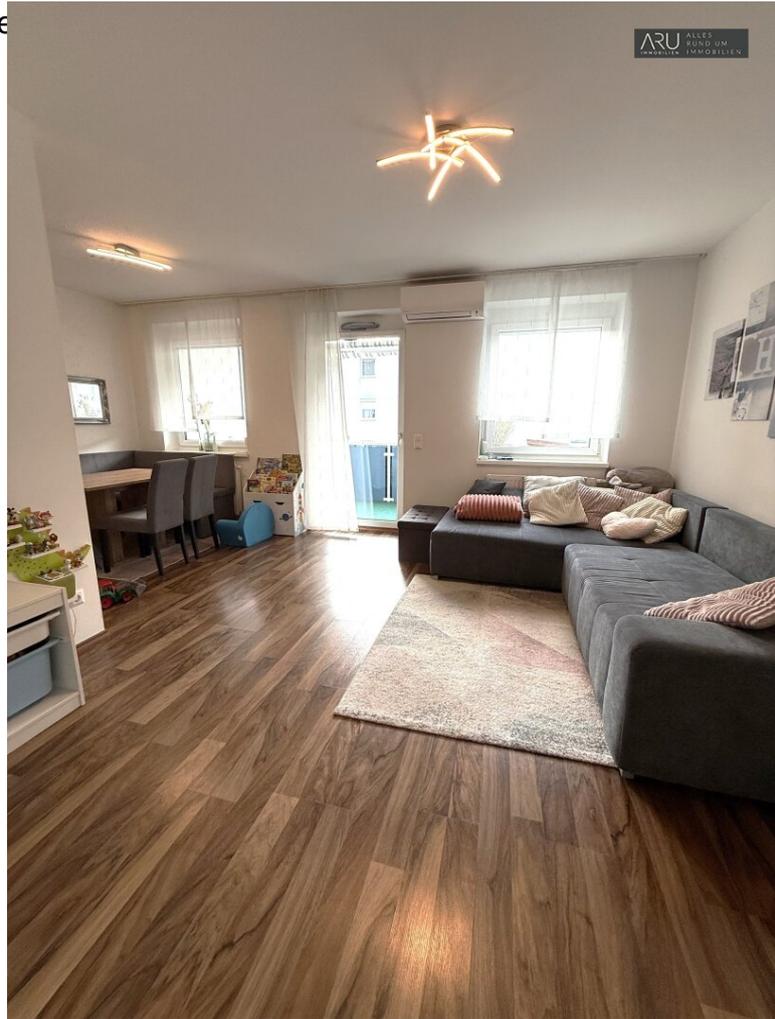
**Lukas Wolf**

ARU Immobilien GmbH  
Kircheggstraße 101  
8291 Burgau

T +43 664 927 02 22

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Wohnung bietet Ihnen einen angenehmen Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> und einer 6 m<sup>2</sup> großen Loggia ist sie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Offener Küche/Wohnbereich
- Zwei Zimmer
- Abstellraum
- Badezimmer
- Separates WC

Zusätzlich stehen Ihnen ein Garagenplatz sowie ein Abstellplatz für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, lichtdurchflutete Räume, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Die moderne Einbauküche ist komplett mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und lädt zum Kochen ein. Optional könnte man die eingebaute Klimaanlage ablösen. Ein vorhandener Kaminanschluss bietet die Möglichkeit, gemütliche Abende vor dem eigenen Kamin zu verbringen. Die Loggia dient als perfekter Rückzugsort, um die Ruhe zu genießen.

Die Lage punktet mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der Umgebung. Diese Wohnung ist sowohl für Familien als auch für Berufstätige optimal geeignet.

Ob als Eigenheim oder als Investition – diese Wohnung in Stegersbach ist eine hervorragende Wahl.

Ein Garagenplatz und Carportstellplatz stehen gegen einen kleinen Mietzins zur Verfügung.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap