

## **Traumwohnung im Herzen von Moosburg - Modernisiertes Dachgeschoß mit Garten, Terrasse und Stellplätzen!**



**Objektnummer: 946**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9062 Moosburg
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	72,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Heizkosten:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

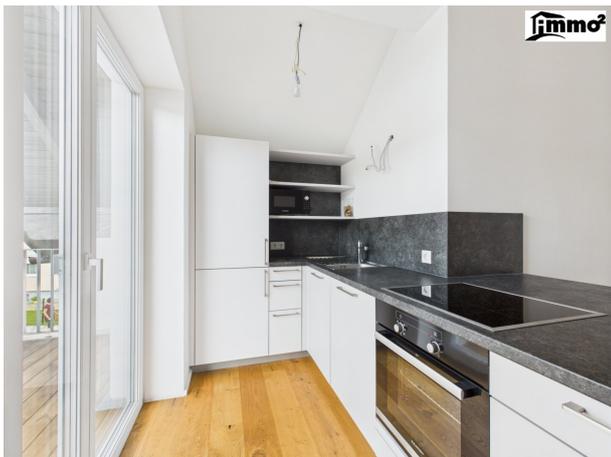
## Ihr Ansprechpartner

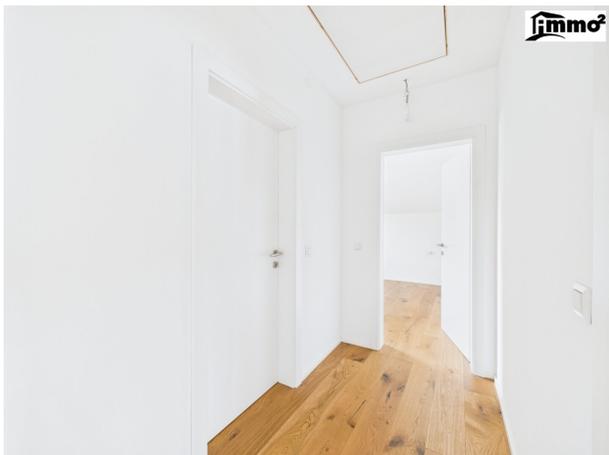
**Mag. Anna- Katharina Kos**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 664 4118523

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
75.11 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

**Reduzierte Kopffreiheit**

----- Unter 1 m  
- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WofV) in Deutschland.

GIRAFFE 360

# EINREICHUNG UMBAU SCHULSTRASSE 1 | MOOSBURG

Grundriss Kellergeschoss | M = 1:100 | KG.: 72145 Moosburg | GRSTNR.: 56/1

- Bestand
- Neubau
- Abbruch



**Achtung!!**  
Die Naturmaße sind zu nehmen und die Koten zu prüfen!

**Planverfasser:**  
Hauptstraße 220  
9210 Pörschach  
+43 664 88229700  
office@pdg-architektur.com

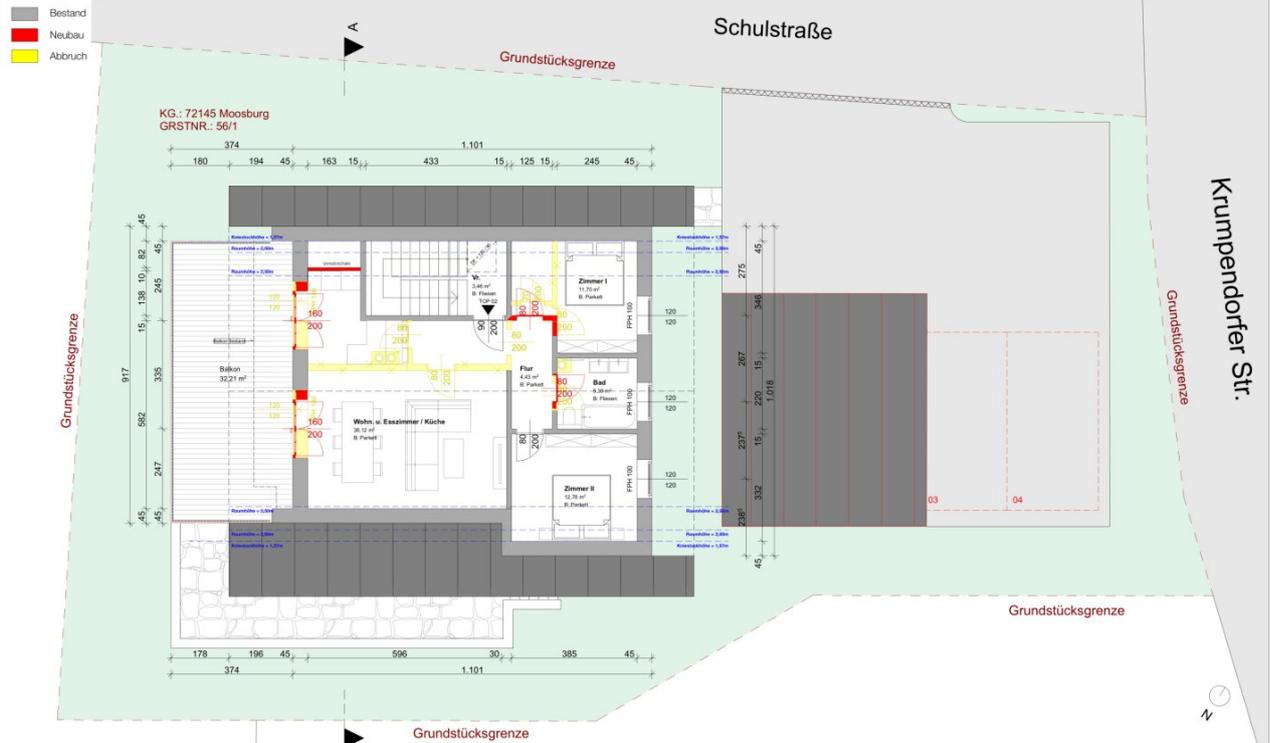
**Bauwerber:**  
BE - Real GmbH  
Hauptstraße 220  
9210 Pörschach

**Grundigentümer:**  
BE - Real GmbH  
Hauptstraße 220  
9210 Pörschach

Blatt:  
1  
Datum:  
06.02.2023

# EINREICHUNG UMBAU SCHULSTRASSE 1 | MOOSBURG

Grundriss Dachgeschoss | M = 1:100 | KG.: 72145 Moosburg | GRSTNR.: 56/1



<p><b>Achtung!!</b> Die Naturmaße sind zu nehmen und die Koten zu prüfen!</p>	<p><b>Planverfasser:</b> Hauptstraße 220 9210 Pörtschach +43 664 88229700 office@pdg-architektur.com</p>	<p><b>Bauwerber:</b> BE - Real GmbH Hauptstraße 220 9210 Pörtschach</p>	<p><b>Grundeigentümer:</b> BE - Real GmbH Hauptstraße 220 9210 Pörtschach</p>	<p>Plan 1 Datum 06.02.2023</p>
---	--	---	---	--



Folgen Sie uns gerne auf  
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch\_immohoch2

# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**



## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete und freundliche Dachgeschosswohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses in Moosburg und bietet alles, was Sie für komfortables Wohnen benötigen. Mit einer hervorragenden Raumhöhe, moderner Ausstattung und einer großzügigen Terrasse lädt diese Wohnung zum Wohlfühlen ein.

### Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche:** Die ca. 72 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch ein angenehmes Raumklima und bietet ein großzügiges Wohngefühl. Der hochwertig verlegte Eichenparkettboden sorgt für eine warme Atmosphäre. Die moderne Wohnküche von Miele ist mit allen Geräten von Blaupunkt ausgestattet und ebenfalls auf höchstem Niveau gehalten. Alle Arbeiten wurden von regionalen Fachfirmen ausgeführt.
- **Große Terrasse:** Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zu einer beeindruckenden, ca. 32 m<sup>2</sup> großen Terrasse, die viel Platz für Entspannung und gesellige Stunden im Freien bietet.
- **Garten:** Zwei Gartenanteile mit ca. 84 m<sup>2</sup> und ca. 34 m<sup>2</sup> können optional gegen Aufpreis dazugekauft werden.
- **Zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer:** Die Wohnung verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein stilvolles Tageslichtbad mit Badewanne.
- **Kellerabteil:** Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 12 m<sup>2</sup>. Zusätzlich steht ein Waschraum zur Verfügung, in dem eine eigene Waschmaschine untergebracht werden kann.
- **Dachboden:** Zur Wohnung verfügt auch über einen Dachboden
- **Garderobe:** Der Garderobenbereich vor der Wohnungstüre ist auch Bestandteil der Wohnung

### Parkmöglichkeiten

- **Optionale Parkplätze:** Zwei Außenstellplätze optional vorhanden.

## **Lassen Sie sich verzaubern!**

Diese Dachgeschosswohnung kombiniert modernes Wohnen mit einer ruhigen und doch zentralen Lage. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige Zuhause bei einem persönlichen Besichtigungstermin kennenzulernen. <https://tour.giraffe360.com/0fd0ef67bd704ca39b4b339125a405c1/>

**Kontaktieren Sie uns unter 0664 4118523, um einen Termin zu vereinbaren und sich von der Atmosphäre dieser besonderen Immobilie überzeugen zu lassen!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <9.500m

Straßenbahn <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap