

Eigentumswohnung mit südwestseitigem Balkon im Erdgeschoss



Objektnummer: 10966

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger
Immobilienmakler KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8952 Irdning-Donnersbachtal
Baujahr:	1966
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,94 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 185,70 kWh / m ² * a
USt.:	10,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Steininger

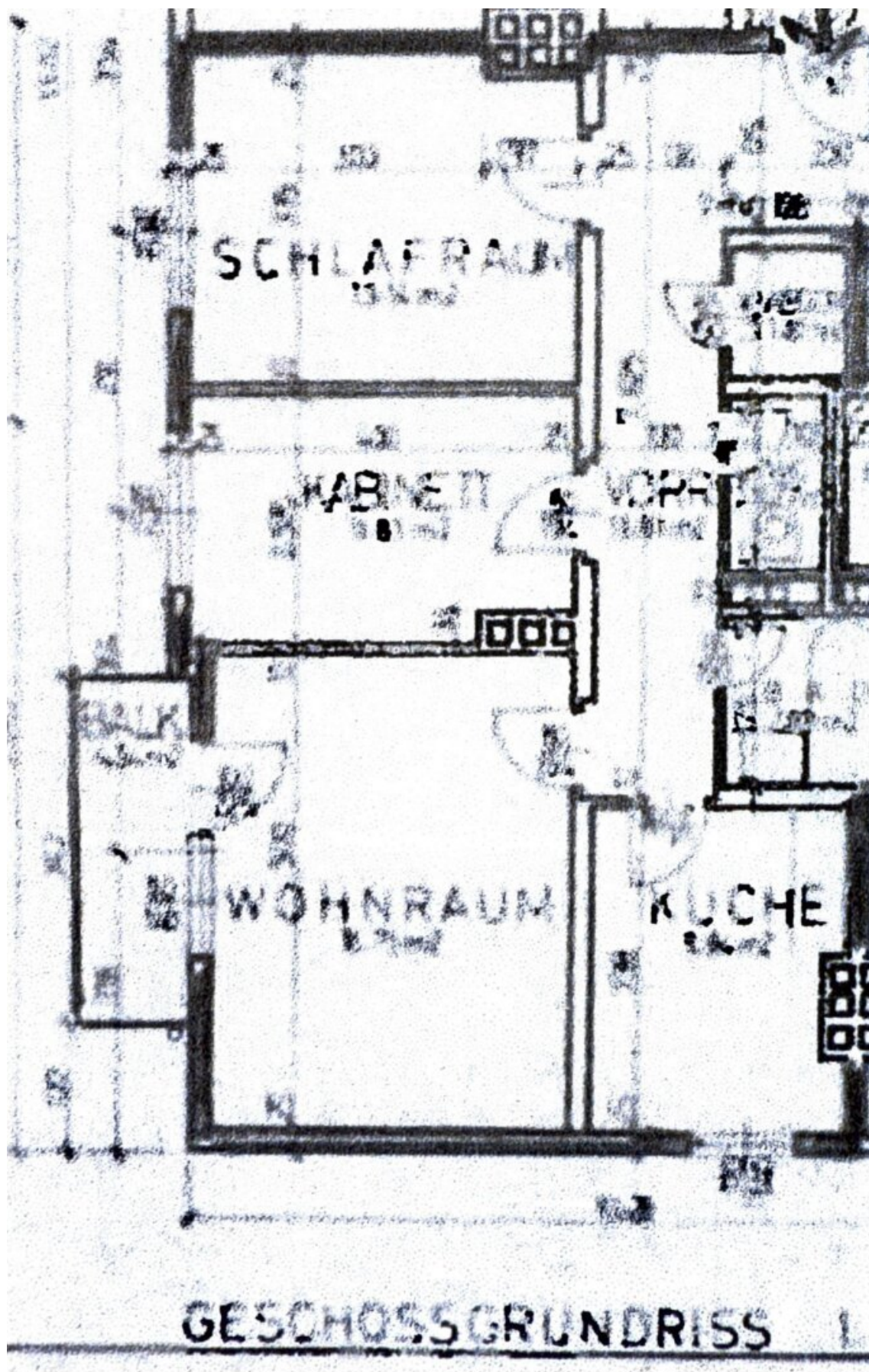
wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptplatz 3
8940 Liezen

T +43 3612 25080
H +43 676 755 677 5
F +43 3612 25081









Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese **sanierungsbedürftige Eigentumswohnung** im **Erdgeschoss** eines Mehrfamilienhauses bietet eine Wohnfläche von ca. 71 m² und verfügt über einen westseitigen Balkon, von dem Sie eine herrliche Aussicht auf die umliegende Natur und den imposanten Grimming genießen können.

Aufteilung der Wohnung

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- **Vorraum:** Einladender Eingangsbereich, der den Zugang zu den weiteren Räumen ermöglicht.
- **Küche:** Separate Küche mit ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen.
- **Zimmer:** Insgesamt stehen Ihnen **drei** Zimmer zur Verfügung, darunter ein Zimmer mit direktem Zugang zum Balkon.
- **WC:** Separates WC für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.
- **Abstellraum:** Bietet praktischen Stauraum für diverse Utensilien.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit einer Badewanne.

Ausstattung und Heizsystem

- **Heizung:** Die Wohnung kann durch eine Etagenheizung mit festen Brennstoffen beheizt werden; diese muss noch installiert werden.
- **Warmwasser:** Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen elektrischen Boiler im Badezimmer.

- **Ausrichtung:** Die Wohnung ist südwestseitig ausgerichtet, was für lichtdurchflutete Räume sorgt.

Außenbereich

Der **westseitige Balkon** ist ein echtes Highlight dieser Wohnung. Hier können Sie entspannen und die Aussicht ins Grüne genießen.

Zusätzlich besteht im Wohnhaus die Möglichkeit, einen **Fernwärmeanschluss** zu nutzen, was Ihnen zusätzliche Flexibilität bei der Heizungsversorgung bietet.

Parkmöglichkeiten

Vor dem Wohnhaus sind allgemeine PKW-Abstellplätze vorhanden, die eine unkomplizierte Parkmöglichkeit für Sie und Ihre Gäste darstellen.

Lebensqualität in Irdning-Donnersbachtal

Irdning-Donnersbachtal ist nicht nur für seine atemberaubende Landschaft bekannt, sondern auch für seine hohe Lebensqualität und Gastfreundschaft. Die Region bietet eine gelungene Kombination aus Tradition, Brauchtum und modernem Lebensstil. In der Umgebung finden Sie charmante Cafés, heimische Restaurants sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die Lage zwischen den Ausläufern des [Gesäuse](#) und den majestätischen **Bergen des Ennstals**, die sowohl im **Sommer** als auch im **Winter** zahlreiche Freizeitaktivitäten bieten.

Kulturelle Highlights: [Kapuzinerkloster Falkenburg](#)

Ein besonderes kulturelles Juwel in Irdning ist das Kapuzinerkloster Falkenburg. Dieses historisch bedeutsame Kloster wurde im 17. Jahrhundert gegründet und dient nicht nur als Ort der Besinnung und Spiritualität, sondern auch als kultureller Anziehungspunkt. Die beeindruckende Barockarchitektur und die wunderschöne Klosterkirche ziehen regelmäßig Besucher an.

Freizeitmöglichkeiten in der Nähe

Die Freizeitangebote in Irdning-Donnersbachtal sind nahezu unbegrenzt. Der renommierte [Golf- und Countryclub Pichlarn](#), der sich nur etwa 5 Minuten entfernt befindet, sorgt für Golfvergnügen in traumhafter Kulisse. Für Wintersportler stehen Ihnen die Schigebiete an der [Planneralm](#) und dem Ski- und Freizeit-Arena [Riesneralm](#) in rund 20 bis 30 Minuten Fahrzeit

zur Verfügung. Hier können Sie Ski fahren, snowboarden oder einfach die winterliche Landschaft genießen.

In nur etwa 30 Minuten erreichen Sie auch das beliebte Skigebiet [Tauplitz](#), das mit seinen abwechslungsreichen Pisten und herrlichen Ausblicken begeistert. [Schladming](#) und das Skigebiet [Hauser Kaibling](#) sind in ca. 35 bis 40 Minuten erreichbar und bieten winterliche Freizeitmöglichkeiten auf höchstem Niveau, sowohl für Anfänger als auch für erfahrene Skifahrer.

Für Wanderfreunde bieten sich unzählige Wanderwege und Naturparke in unmittelbarer Umgebung an. Ob gemütliche Spaziergänge durch die sanften Hügel oder anspruchsvolle Bergtouren – die vielfältige Natur lädt dazu ein, die Region aktiv zu erkunden.

Fazit

Diese sanierungsbedürftige Eigentumswohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen die Chance, Ihre individuellen Vorstellungen und Wünsche in die Realität umzusetzen. Mit einer idealen Raumaufteilung, einem attraktiven Balkon und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten stellt diese Immobilie eine hervorragende Investition dar. Nutzen Sie die Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap