

## **Sanierungsbedürftige Eigentumswohnung mit südseitigem Balkon**



**Objektnummer: 10970**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8782 Gaishorn am See
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	49.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,72 €
<b>USt.:</b>	10,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans Jürgen Bacher**

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG  
Hauptstraße 3  
8940 Liezen

T +43 3612 25080  
H +43 676 49 756 73  
F +43 3612 25081

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







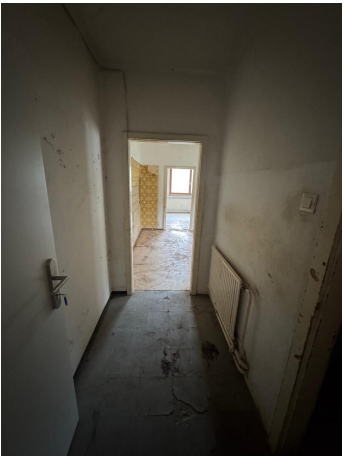












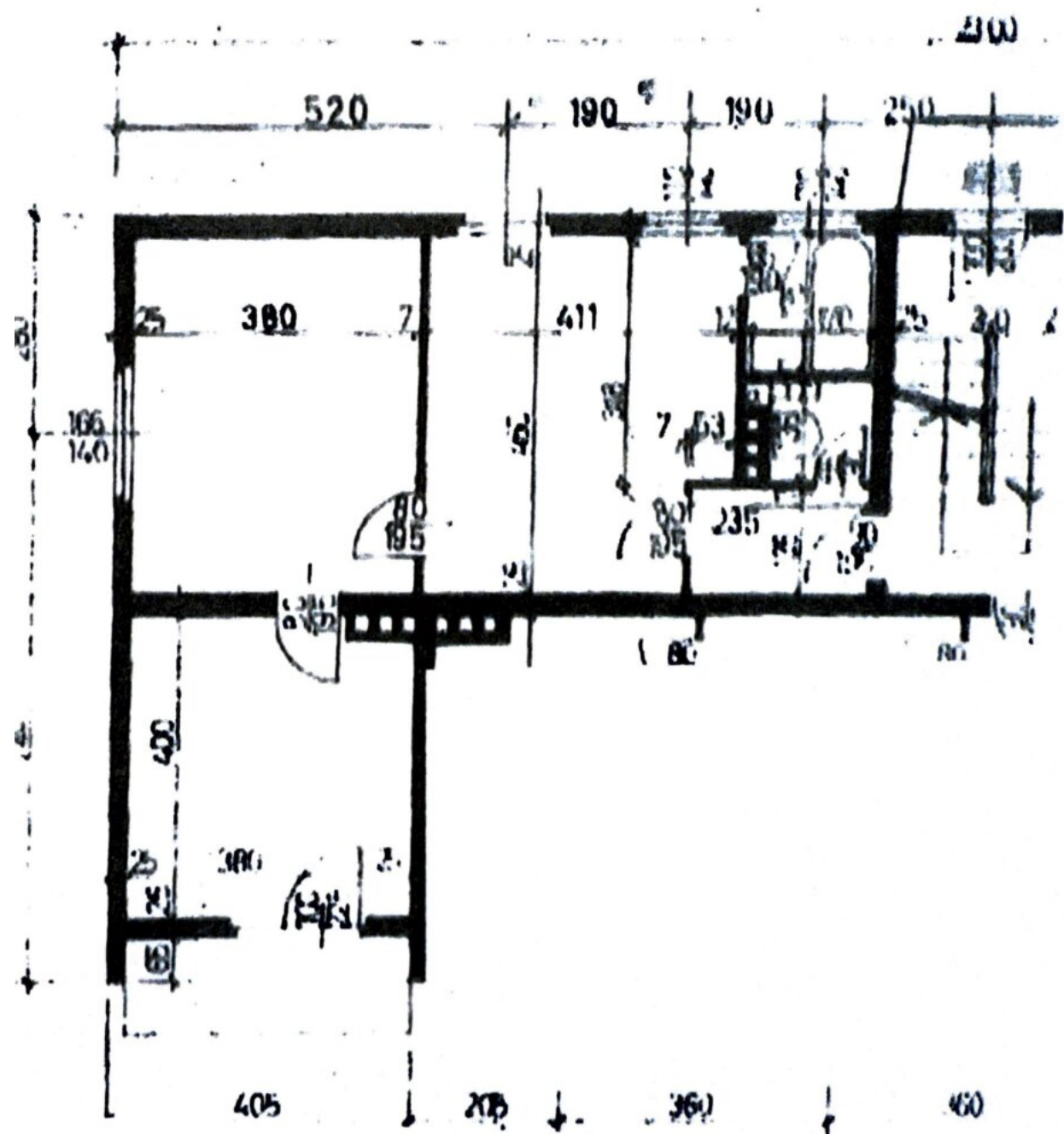












# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr sanierungsbedürftige Eigentumswohnung in [Treglwang](#)/Gaishorn befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Wohnanlage und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Treglwang gehört zur Gemeinde [Gaishorn am See](#), die in wenigen Autominuten erreichbar ist.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 63,32 m<sup>2</sup> und verfügt über einen Balkon mit ca. 5,88 m<sup>2</sup>, der einen schönen Ausblick auf die Umgebung bietet.

## Details der Wohnung

- **Räumlichkeiten: 2 Zimmer, Wohnküche, Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, Kellerabteil, Balkon**

## Außenbereich

Vor dem Haus sind **Parkplätze** vorhanden, die den Bewohnern zur Verfügung stehen. Die ruhige Lage der Wohnanlage bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und eignet sich ideal für Familien oder Paare.

## Sanierungsbedarf

Bei dieser Wohnung ist eine **Komplettsanierung** erforderlich. Folgende Maßnahmen sind notwendig:

- **Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage**
- **Erneuerung der Fenster und Böden**
- **Modernisierung der Haustechnik**
- **Renovierung der Sanitäranlagen**



## Gebäudebeschreibung

Das 9-Familienwohnhaus hat im Jahr 1989 Verbesserungsmaßnahmen an der Außenfassade und am Dach erhalten. Diese Arbeiten tragen zur Langlebigkeit des Gebäudes bei.

## Zweitwohnsitzfähigkeit

Die Immobilie ist zweitwohnsitzfähig, was die Nutzung als Feriendomizil ermöglicht.

## Lage und Freizeitmöglichkeiten

Die Wohnung liegt in der Nähe von beliebten Ski- und Wanderorten. [Hohentauern](#) ist in ca. 15 Autominuten erreichbar, während die [Kaiserau](#) in ca. 20 Minuten zu erreichen ist. In [Treglwang](#) gibt es ein Freibad, ideal für die heißen Sommertage, und in Gaishorn am See befindet sich ein malerischer [See](#), der zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Diese Lage bietet somit zahlreiche Optionen für Outdoor-Aktivitäten in der Natur.

## Ausrichtung

Die Wohnung ist nach **Norden, Süden und Westen** ausgerichtet, was eine optimale Belichtung und ein angenehmes Raumklima gewährleistet.

## Fazit

Diese sehr sanierungsbedürftige Eigentumswohnung in Treglwang/Gaishorn bietet Ihnen die Gelegenheit, eine Immobilie ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Nutzen Sie das Potenzial dieser Wohnung in einer ruhigen Wohnlage und verwandeln Sie sie in Ihr individuelles Zuhause. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <8.000m

### Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <8.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <8.000m

Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Bank <8.000m

Geldautomat <8.000m

Polizei <8.000m

Post <8.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap