

Raumwunder Maisonette: Clevere Aufteilung für maximalen Komfort! Henndorf a. Wallersee!



Objektnummer: 5594/1175

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und
Bauträgergesellschaft mbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5302 Henndorf am Wallersee
Baujahr:	1993
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,13 m ²
Zimmer:	5,50
Balkone:	2
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	99,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,18
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	503,74 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Kaufpreis TG Platz: € 20.000,- Betriebskosten: zzgl. Heiz- und Warmwasserkosten!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Viktoria Wohnbau Vertrieb

Viktoria Wohnbau GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

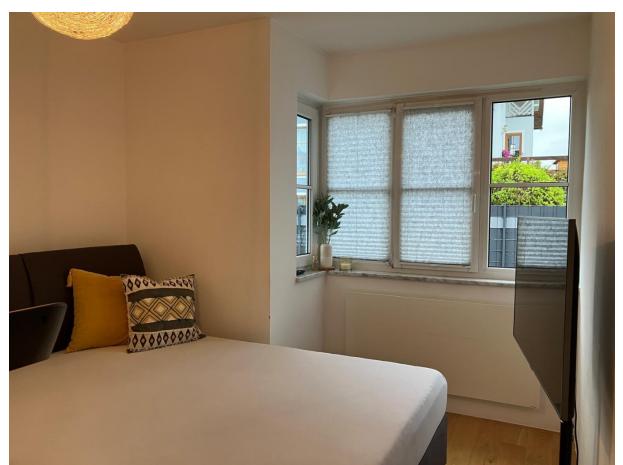
T +43 662 85 16 00-23

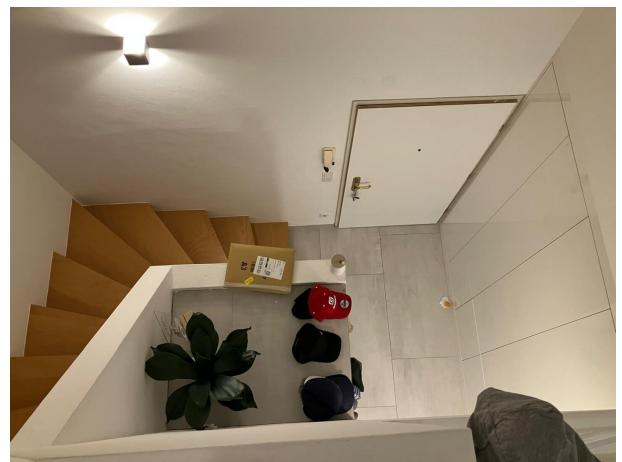
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







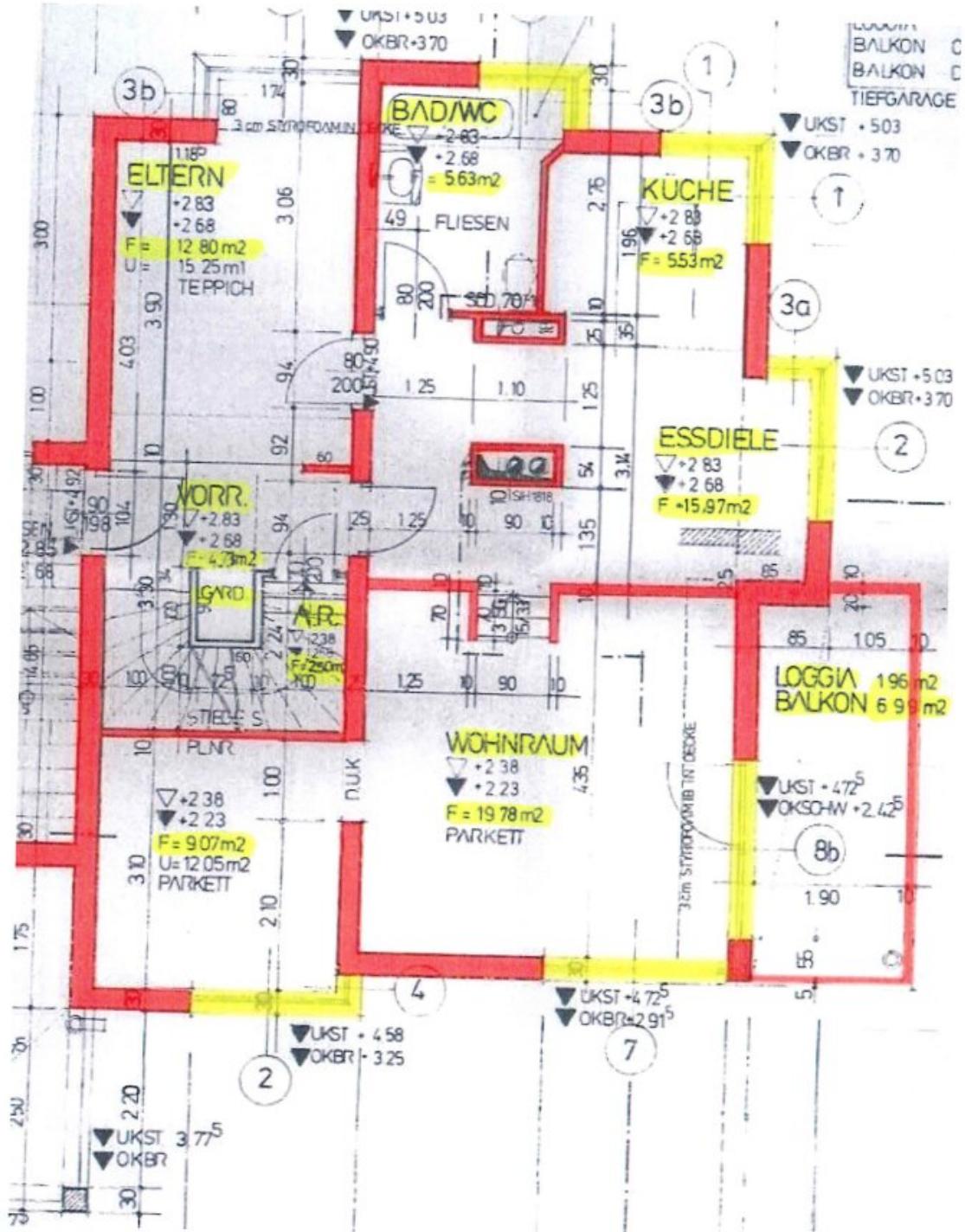


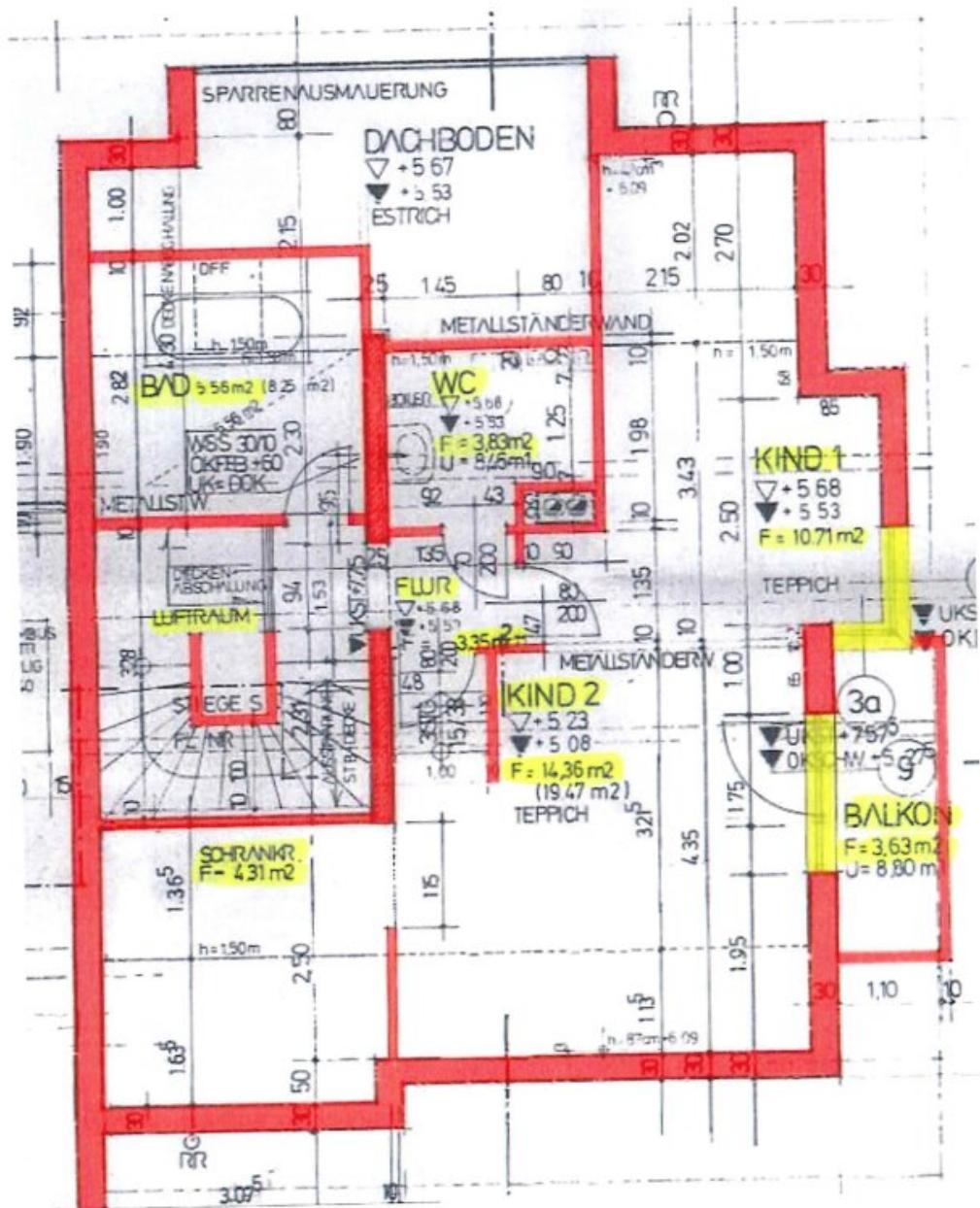




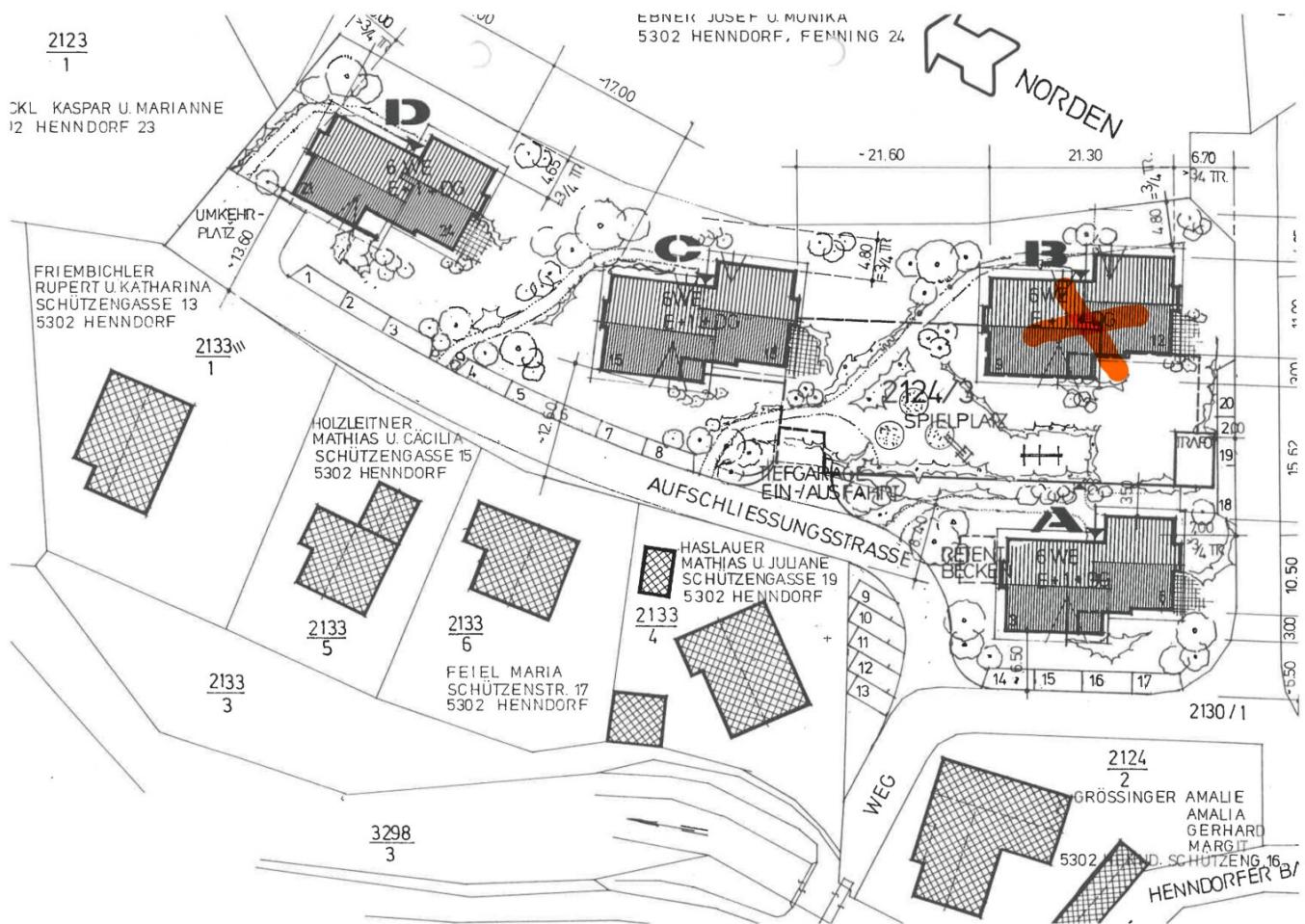








DG



Objektbeschreibung

WILLKOMMEN IN HENNDORF AM WALLERSEE!

Zum Verkauf angeboten wird diese charmante ca. 118 m² große Maisonetten-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und viel Liebe zum Detail ausgeführten Einbau-Raffinessen in attraktiver Ortslage.

Flächen laut Nutzwertgutachten:

- 254/3408 Wohnungseigentumsanteile an
 - **Wohnung Top 4 Haus B:** (OG/DG): 118,13 m²
 - **Loggia:** 1,96 m²
 - **Balkon OG:** 6,99 m²
 - **Balkon DG:** 3,63 m²
 - **Tiefgaragenplatz Nr. 8/ Top B4** mit ca. 12,25 m²

Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar!

Der Eigentümer hat die Wohnung 2023 umfassend, liebevoll und hochwertig saniert.

Im Kaufpreis enthalten sind die **Designer Küche samt E-Geräten**, der **Pellets-Kachelofen**, die **Einbaukleiderschränke und Schreibtische, Sanitärgegenstände usw...**

Highlights:

- beeindruckende Raumauflteilungen mit "**SPLIT LEVEL**" Charme

- Galerie mit Blick vom Dachgeschoß ins Entree des Obergeschosses
- Lieblicher Erker mit Grünlandblick im Bereich "Essen"
- Bodenbeläge: **Landhausdielen** in Eiche "*natur*" kombiniert mit großformatigem **Feinsteinzeug**
- 2 "Badelandschaften" jeweils mit Fenster
 - freistehende Badewanne mit Designer Standarmatur für Wanneneinlass und Brauseschlauch
 - barrierefreie Dusche samt Glasabtrennung
 - Doppel- und Einzelwaschtische samt Unterbauschränken
 - zwei Hänge WC-Toiletten mit "soft close" Funktion und Unterputzspülkästen
 - (1x integriert im Badezimmer/ 1x separat mit Waschtisch und Anschluss für Waschmaschine und Trockner)
 - hochwertige Designer Armaturen

- großflächiger Spiegel mit integrierter Lichtleiste

- Umfangreiche Elektroausstattung

- Elegante Radiatoren in weiß

- Pellets- Holz- **Kaminofen** mit elektronischer Steuerung für nutzerfreundliche Bedienung und wohlige Wärme

- Hochwertige Tischlereinbauschränke in der gesamten Wohnung mit durchdachten und intelligenten Einteilungssystem bieten viel Platz für Kleidung, Schuhe, usw...

- **Mehrfachverglaste Wärmeschutzfenster mit Sprossen**
 - leichtläufiges **Schiebeelement** zum Balkon

 - Dreh/Kipp Funktion

- **Rollläden** mittels Zuggurten bedienbar

- innenliegende **Plissets** (teilweise)

- massive Wohnungseingangstüre mit Spion

- Gegensprechanlage

- Sonniger Wohlfühlbalkon mit Grünlandblick
- Ein Tiefgaragenstellplatz (Eigentum)
- Ein PKW Freistellplatz (Allgemeineigentum, allerdings Top 4 zugeordnet und beschriftet)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <4.500m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <6.000m
Post <6.000m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap