

Geräumige 4-Zimmer-Wohnung samt Garage und Gartennutzung - Neumarkt am Wallersee



Wohnzimmer

Objektnummer: 7230/594
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5202 Neumarkt am Wallersee
Baujahr:	1975
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	95,93 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	22,22 m ²
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	209,00 €
Heizkosten:	96,40 €
Sonstige Kosten:	119,00 €
Provisionsangabe:	

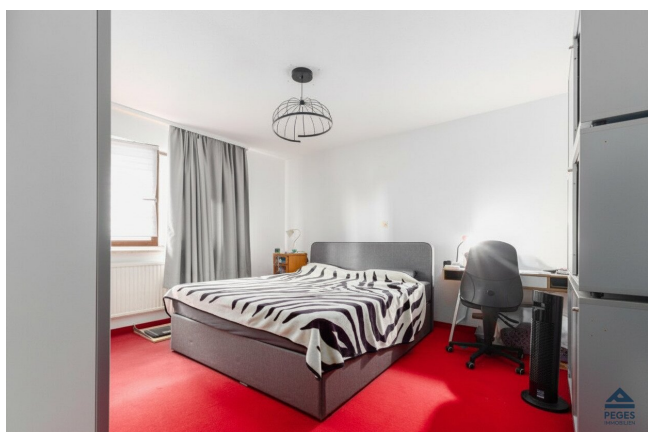
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

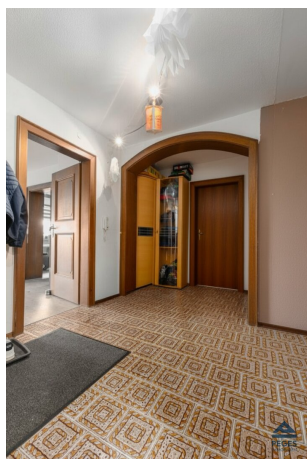
Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Außersteiner

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57
5020 Salzburg







Objektbeschreibung

Diese **geräumige 4-Zimmer-Wohnung** befindet sich im Erdgeschoß (- über Treppe zugänglich; Kellergeschoß ebenerdig) eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1975. Der Bauzeit entsprechend wurde Wert auf eine **funktionale Raumaufteilung** gelegt, bei der alle Zimmer vom Flur aus zugänglich sind. Die Wohnung überzeugt durch ihren **durchdachten Grundriss** und den **einzugsbereiten Zustand**, der umfangreiche Renovierungen unnötig macht.

Der Grundriss bietet auf ca. 95,93 m² Wohnfläche genügend Platz für Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf. Das **großzügige Wohnzimmer** bildet den zentralen Mittelpunkt und bietet Zugang zum **sonnigen Balkon** mit Süd-Ost-Ausrichtung. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche samt Geräten ausgestattet und verfügt über ausreichend Platz für einen Essbereich.

Die **drei weiteren Zimmer** eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Ein praktisches, **taghelles Bad** mit Badewanne und Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine (- eine weitere Anschlussmöglichkeiten befindet sich in der Waschküche des Kellergeschoßes) sowie ein **separates WC mit Handwaschbecken** vervollständigen den Grundriss.

Die Bausubstanz aus dem Baujahr 1975 zeichnet sich durch eine **solide Massivbauweise** aus. Die Wohnung wurde **im Jahr 2019 modernisiert** und ermöglicht es Ihnen, mit überschaubarem Aufwand und **individueller Gestaltung** Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen.

Ein besonderer Mehrwert ist die **Möglichkeit zur gemeinschaftlichen Gartennutzung**, die zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet.

Zur Wohnung gehören außerdem **zwei Kellerräume**, von denen einer derzeit als **Lagerraum** und der andere als **Hobbyraum** (- renoviert; samt neuem Bodenbelag, Einbauküche und mit modernem Infrarot-Paneel beheizt) genutzt wird. Eine **geräumige Garage** ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Das Gebäude wird effizient und umweltfreundlich über eine **gebäudezentrale Pellets-Heizung** versorgt und eine **Fassadenisolierung** ist angebracht – ein klares Plus in Sachen Nachhaltigkeit und Heizkosten.

Die Wohnung ist derzeit **befristet vermietet**.

Eine gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in solider Bauweise und mit dem **Wohnkomfort** einer modernisierten und energiebewusst beheizten Wohnung. Ideal für Käufer, die Wert auf eine **solide Basis**, eine **zentrale Lage** und einen **bezugsfähigen Zustand** legen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.