

**Kleine Wohnung, große Lage - direkt neben dem  
Skigebiet!**



**Objektnummer: 7446/526**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Hinterstoder                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4573 Hinterstoder                |
| Baujahr:                      | 1960                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 44,25 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81                           |
| Kaufpreis:                    | 210.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 115,00 €                         |
| Heizkosten:                   | 50,00 €                          |
| Sonstige Kosten:              | 22,13 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

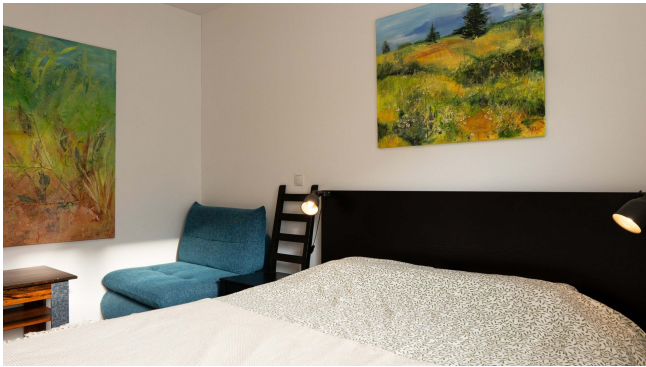
## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pramhas**

PRIMO

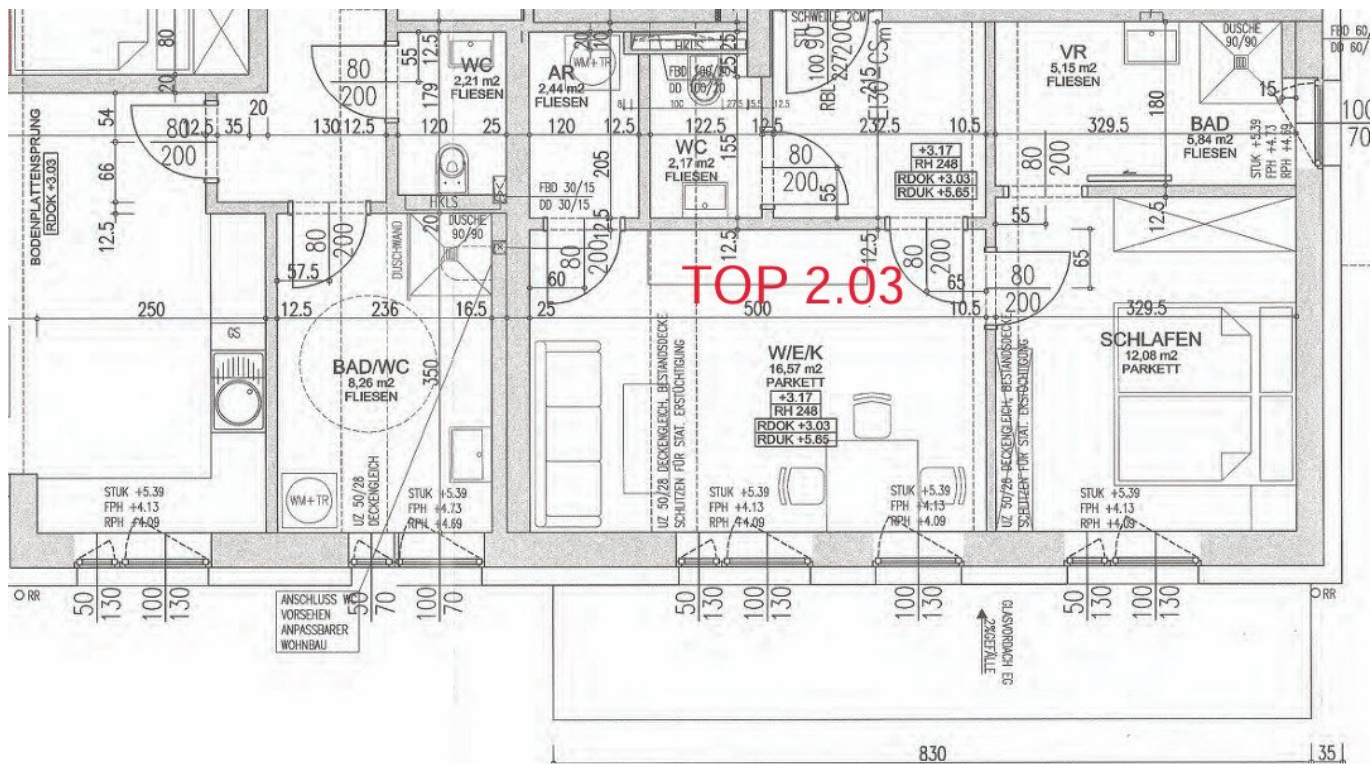


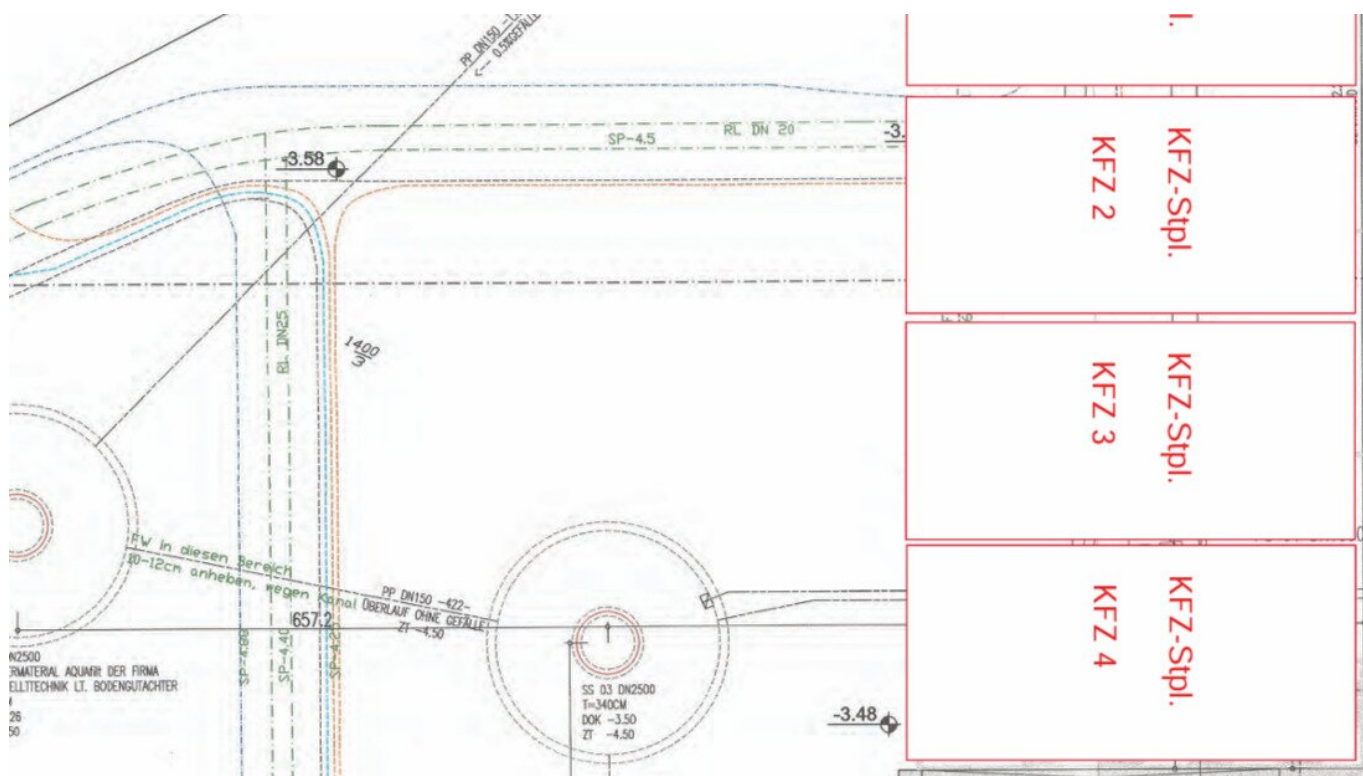






**Marcel Pramhas**  
Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauverleger





## TOP 2.03 (Wohnung OG)

| <u>Räume</u>             |  | <u>Nutzfläche</u> |                | <u>Faktor</u> | <u>Nutzwert</u> | <u>Nutzwert</u><br><u>gerundet</u> |
|--------------------------|--|-------------------|----------------|---------------|-----------------|------------------------------------|
| VR                       |  | 5,15              | m <sup>2</sup> |               |                 |                                    |
| AR                       |  | 2,44              | m <sup>2</sup> |               |                 |                                    |
| Bad                      |  | 5,84              | m <sup>2</sup> |               |                 |                                    |
| WC                       |  | 2,17              | m <sup>2</sup> |               |                 |                                    |
| Wohnen/Essen/Kochen      |  | 16,57             | m <sup>2</sup> |               |                 |                                    |
| Schlafen                 |  | 12,08             | m <sup>2</sup> |               |                 |                                    |
|                          |  | 44,25             | m <sup>2</sup> | 1,00          | 44,25           |                                    |
|                          |  |                   |                |               |                 |                                    |
| <b>NUTZWERT TOP 2.03</b> |  |                   |                |               |                 | <b>44</b>                          |

## TOP 3.01 (Wohnung DG)

| <u>Räume</u> |  | <u>Nutzfläche</u> |  | <u>Faktor</u> | <u>Nutzwert</u> | <u>Nutzwert</u> |
|--------------|--|-------------------|--|---------------|-----------------|-----------------|
|--------------|--|-------------------|--|---------------|-----------------|-----------------|

## Objektbeschreibung

**Ein kompaktes Zuhause in einer der gefragtesten Gegenden in Hinterstoder!**

Die Wohnung Top 2.03 verfügt über eine Nutzfläche von ca. **44,25 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung:

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum ca. 5,15 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 2,44 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 5,84 m<sup>2</sup>
- Separates WC ca. 2,17 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Ess-/Kochbereich ca. 16,57 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 12,08 m<sup>2</sup>

Die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich sorgt für ein angenehmes Wohngefühl auf kompakter Fläche.

Zur Wohnung ist **ein KFZ-Abstellplatz** zugeordnet, der sich direkt beim Eingang befindet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <8.250m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap