

## 3-Zimmerwohnung zu kaufen! Garten-Idylle in Kramsach



**Objektnummer: 3756/616**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6233 Kramsach
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,02
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	266,67 €
<b>USt.:</b>	53,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

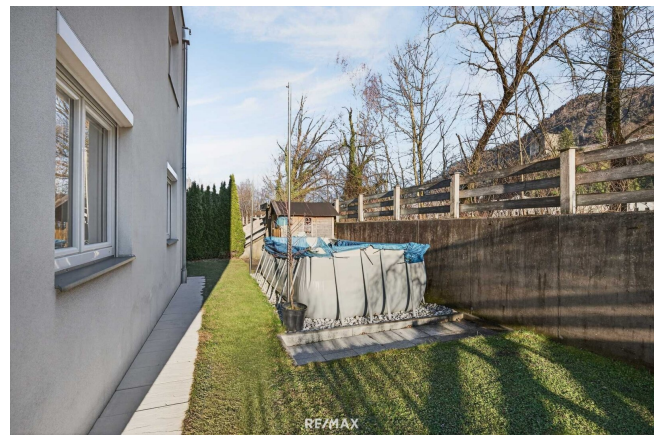


**Robert Hofbauer**

REMAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH











# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer-Wohnung zu kaufen! Garten-Idylle in Kramsach

### Highlights auf einen Blick

- Ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche in moderner Architektur (BJ 2011).
- 147 m<sup>2</sup> Privatgarten plus 12 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse.
- Nachhaltige Erdwärme-Heizung (Fußbodenheizung).
- Inklusive KFZ-Frestellplatz.
- Optional: Tiefgaragenplatz (AP 15) für € 25.000,- zusätzlich erwerbbar.
- Traumlage in Kramsach/Voldöpp direkt nahe dem Inn-Ufer.

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine exzellent gepflegte 3-Zimmer-Gartenwohnung in der beliebten Gemeinde Kramsach. Die 2011 errichtete Anlage besticht durch ihre ruhige Lage und zeitgemäße Technik. Das Herzstück der Wohnung ist die offene Wohnküche, die durch eine geschmackvolle Theke optisch unterteilt wird und den direkten Weg in den weitläufigen Garten ebnet.

### Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. In den Wohnräumen wurde ein robuster Vinylboden verlegt, während die Schlafzimmer mit klassischem Laminat ausgestattet sind. Manuelle Außenrollos an allen Fenstern sorgen für optimale Beschattung und Privatsphäre. Die Beheizung via Grundwasser-Wärmepumpe garantiert eine ökologische und kosteneffiziente Energieversorgung.

### Lage

Der Ortsteil Badl bietet eine perfekte Kombination aus Naturnähe und Infrastruktur. Durch die angrenzenden Freilandflächen genießen Sie hier dauerhafte Ruhe. Der nahegelegene Inn lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

## **Eckdaten & Konditionen**

- Verfügbarkeit: ab 01.08.2026
- Zustand: Sehr gepflegt
- Parken: 1x Freiplatz (inkludiert), 1x TG-Platz (optional € 25.000,-).
- Energie: Erdwärme / Fußbodenheizung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <500m

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap