

**Wolfurt: Moderne 5-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit  
Terrasse, großem Privatgarten und 2 Autostellplätzen!**



**Objektnummer: 7763/384**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kesselstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6922 Wolfurt
Baujahr:	2012
Nutzfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	94,05 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	625.500,00 €
Betriebskosten:	230,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Anastasios Maximos

SIMA Immobilien GmbH  
Lindauer Straße 13 / 2  
6911 Lochau

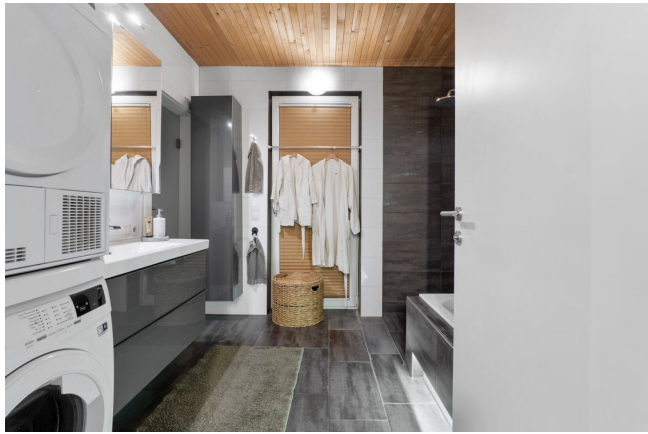
T +43 676 7090990





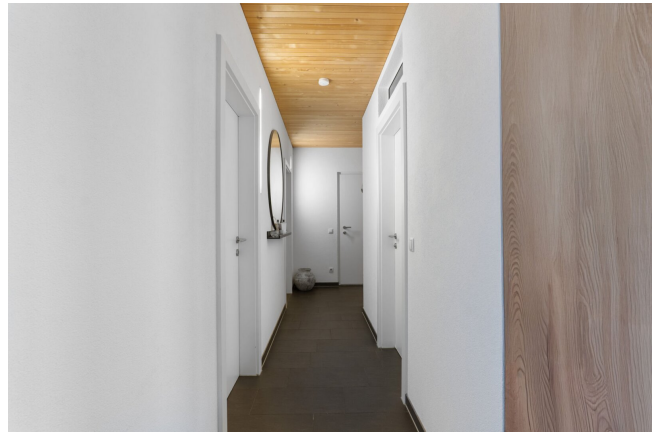






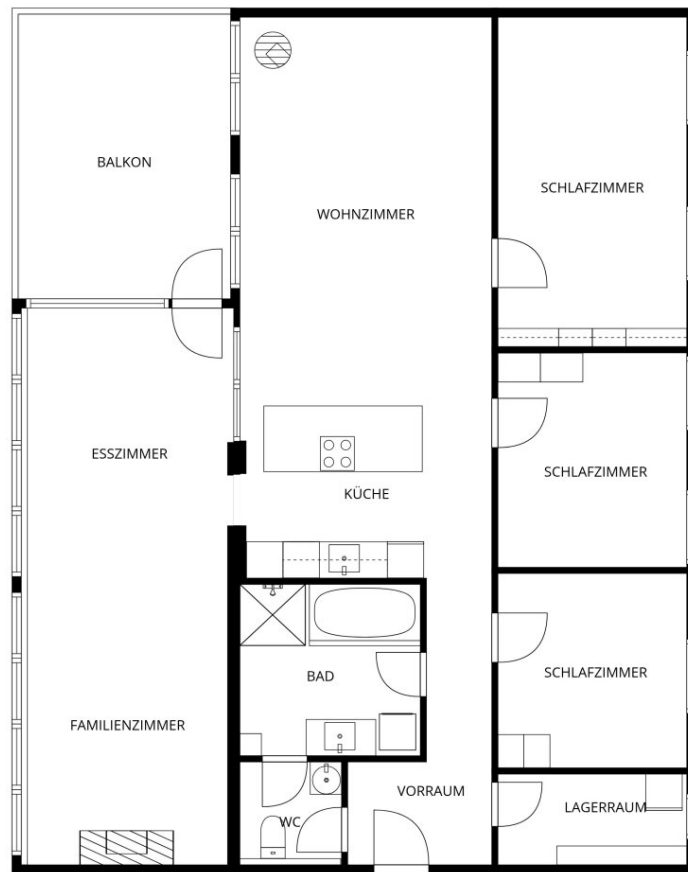












DIE MASSE WERDEN MIT HILFE VON CUBICASA-TECHNOLOGIE BERECHNET. SIE GELTEN ALS SEHR ZUVERLÄSSIG ABER NICHT GARANTIERT.

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wolfurt!

Diese charmante Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von rund **130m<sup>2</sup>** bietet Ihnen nicht nur ein modernes und gepflegtes Wohnambiente, sondern auch die perfekte Kombination aus Komfort und Lebensqualität. Es erwartet Sie hier ein Highlight nach dem anderen.

## Durchdachter Grundriss, hochwertige Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über insgesamt **fünf Zimmer, davon 3 geräumige Schlafzimmer** und überzeugt durch eine klare und funktionale Raumaufteilung. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Die **offen integrierte Küche** ist modern gestaltet und hochwertig ausgeführt. Sie verfügt über eine großzügige Kochinsel mit Arbeitsfläche und ausreichend Stauraum. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die offene Verbindung zwischen Küche und Wohnbereich.

Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne und eine Dusche**. Ein separates WC und ein Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses. Der Zugang erfolgt über das Stiegenhaus, ein Lift ist nicht vorhanden.

## Schöne Dachterrasse, riesiger Garten:

Die Wohnung verfügt über eine **sonnige Dachterrasse mit ca. 18 m<sup>2</sup>**. Ein weiteres besonderes Highlight dieser Wohnung ist der **Garten mit ca. 94 m<sup>2</sup>**. Der Außenbereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Alltag.

## Parkmöglichkeiten, nachhaltige Heizungsart und lediglich 4 Einheiten!

Zur Wohnung gehören **zwei Stellplätze**, die bequemes Parken gewährleisten. Diese können um je EUR 19.000,00 zusätzlich erworben werden.

Die Anlage besitzt lediglich 4 Wohneinheiten und wird nachhaltig und energieeffizient über

eine Wärmepumpe beheizt.

**Zögern Sie nicht, diese Gelegenheit zu nutzen, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**Hinweise:** Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung. Die Immobilie befindet sich in der Gefahrenzone BWV - HQ300 Abflusszone.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.250m  
Apotheke <1.750m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <5.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <750m  
Universität <5.250m  
Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <3.250m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap