

Stilvoll wohnen in Bestlage: großzügige Wohnung mit Loggia, Garage und privatem Kellerbereich



Objektnummer: 7056/181

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4271 Sankt Oswald bei Freistadt
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	135,24 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	7,32 m ²
Heizwärmebedarf:	E 191,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,64
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	91,30 €
Heizkosten:	169,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden





Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

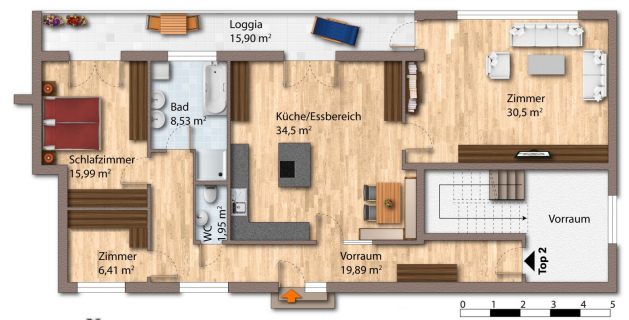
www.ib-gruen.at



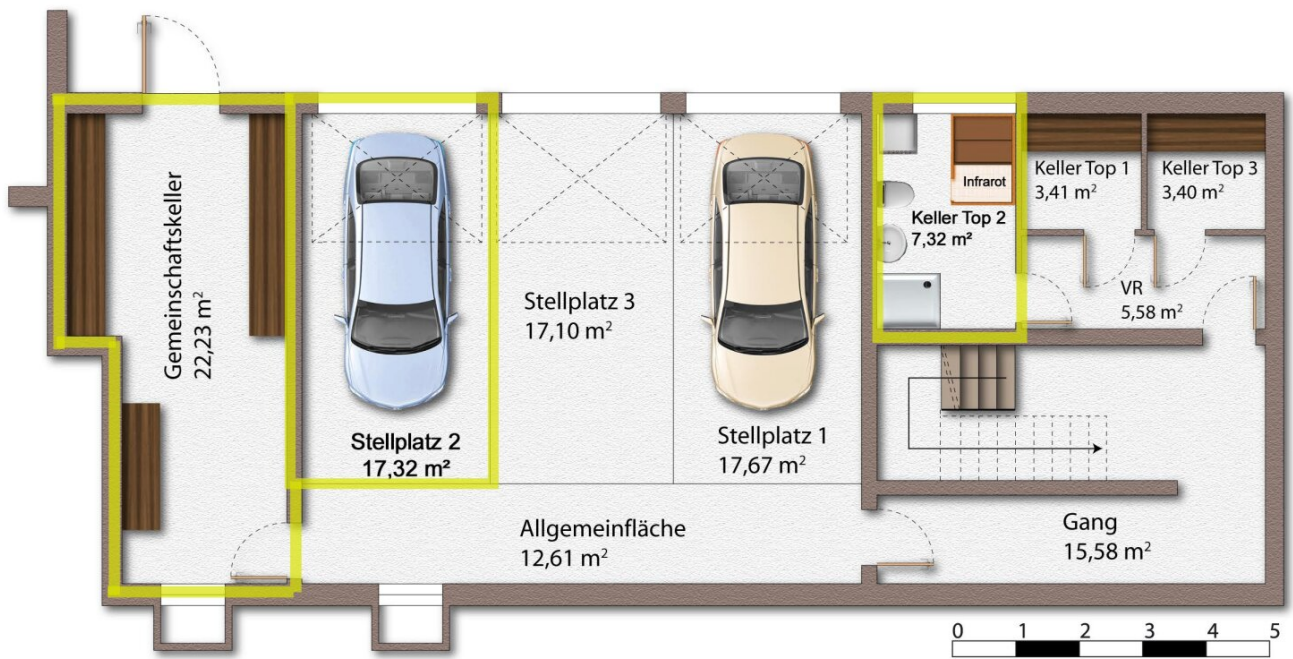
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

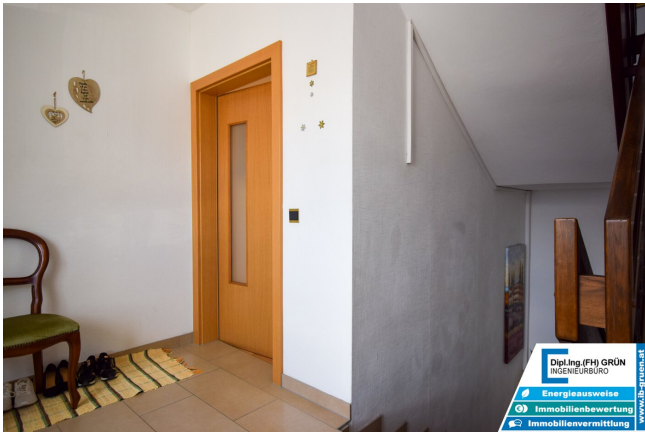
www.ib-gruen.at

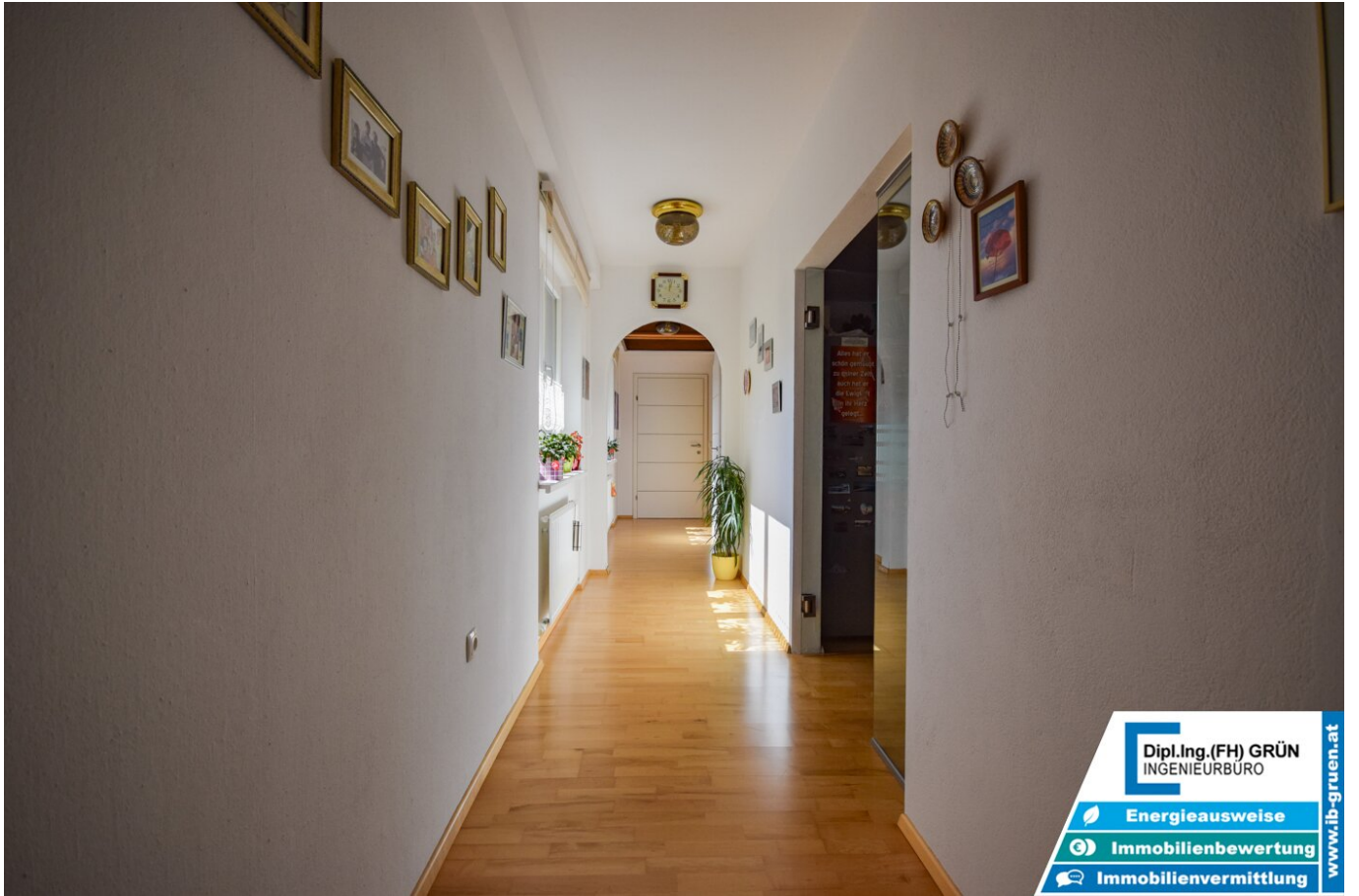


Grundriss Top 2

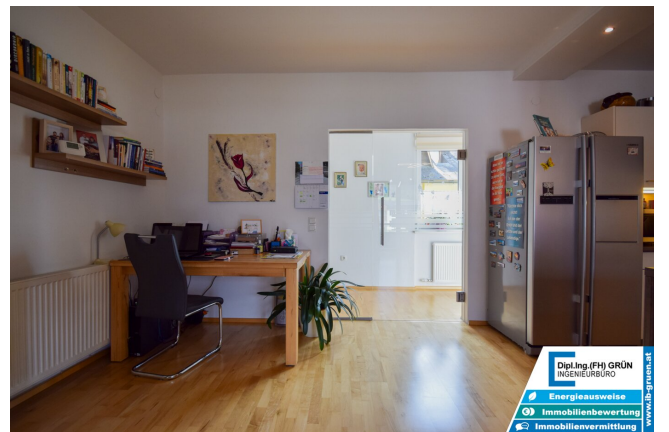


Grundriss Untergeschoss

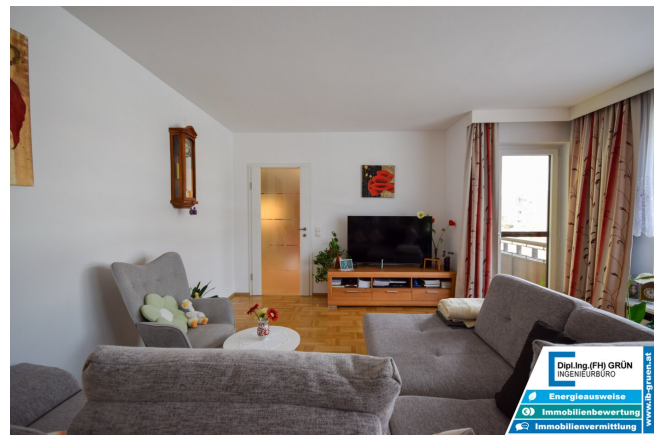


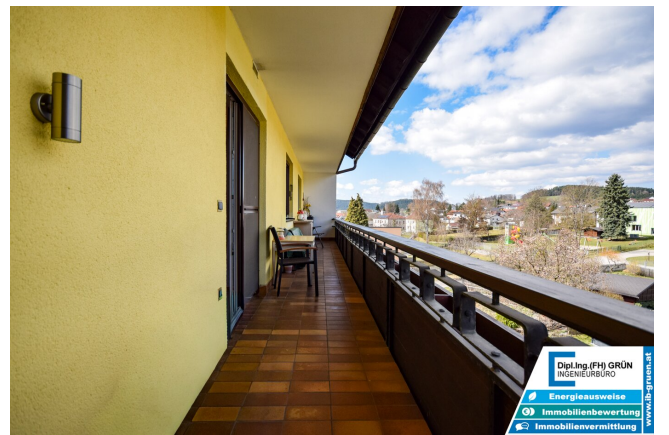










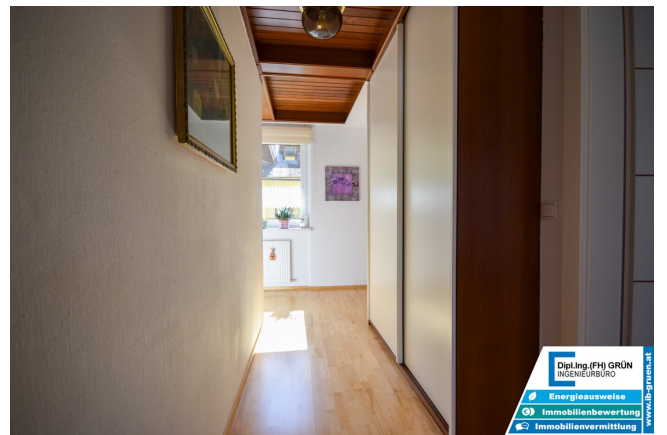


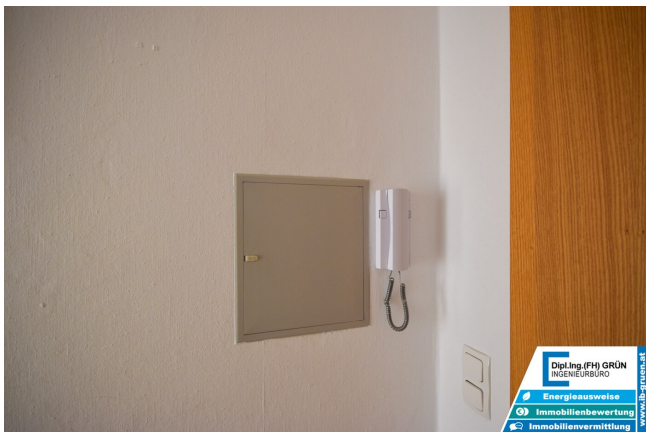


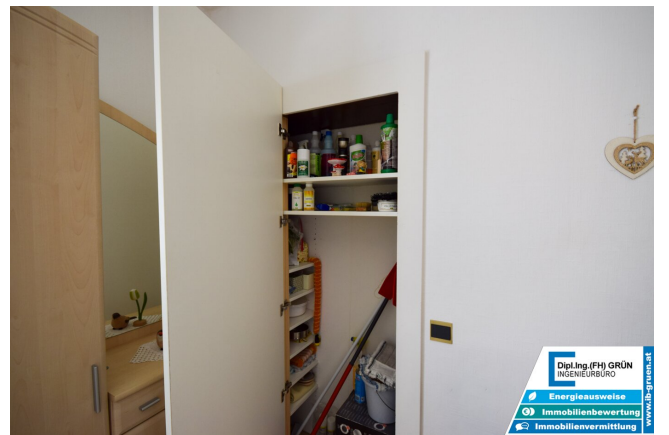
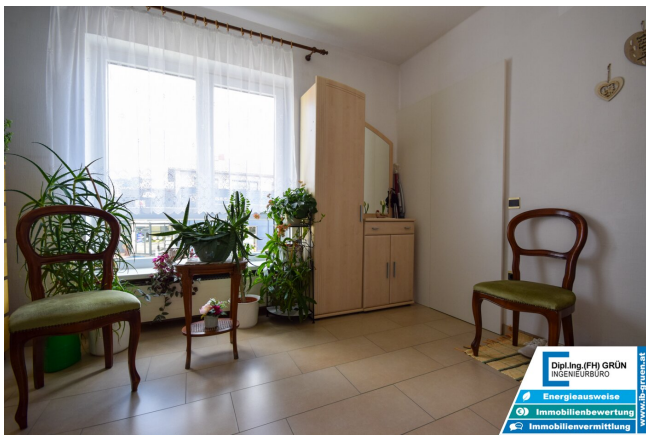




















Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

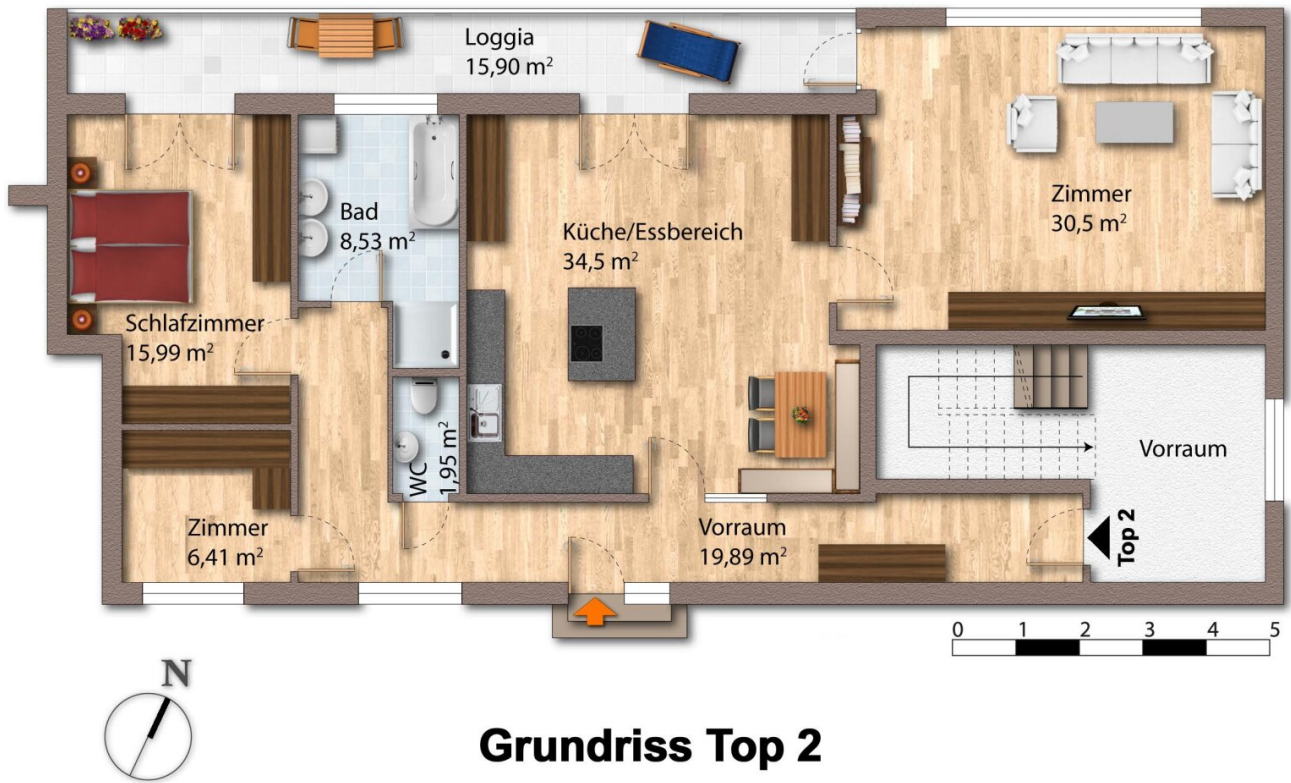
Energieausweise

Immobilienbewertung

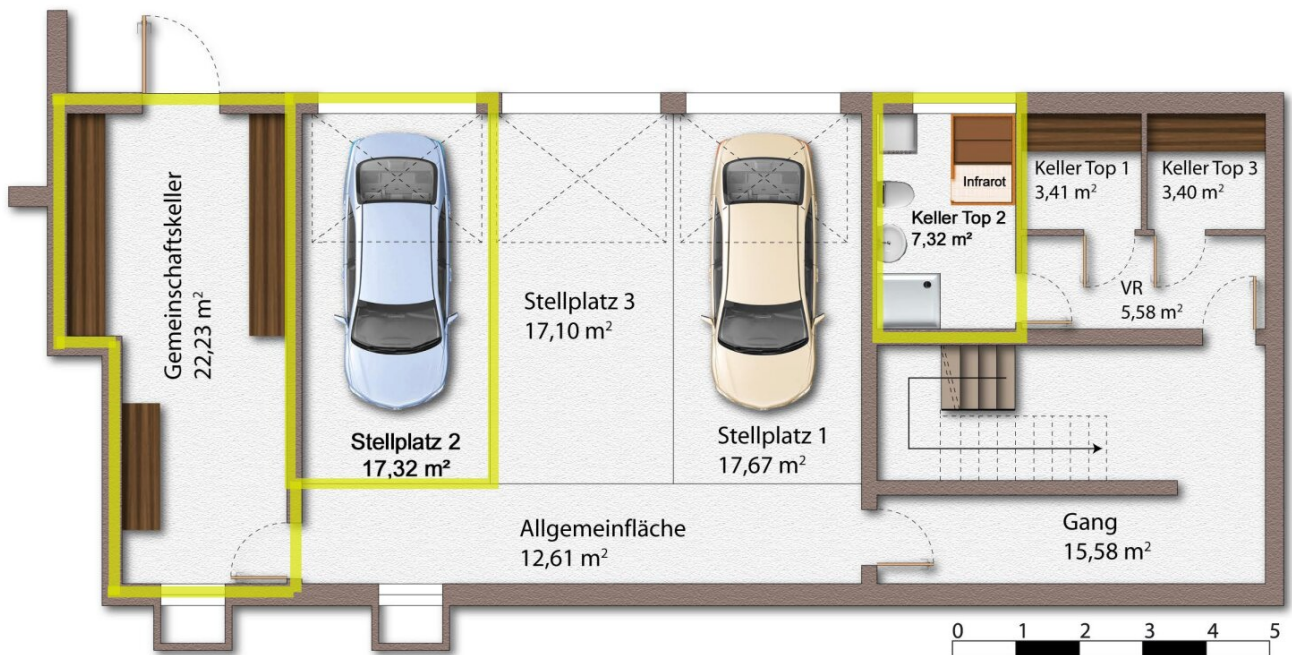
Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at





Grundriss Top 2



Grundriss Untergeschoss

Objektbeschreibung

Diese **2011 umfassend sanierte Wohnung** überzeugt durch ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot und ein Wohngefühl, das vor allem Menschen anspricht, die **hochwertig, komfortabel und mit viel Platz** wohnen möchten.

Bereits der Grundriss zeigt die besondere Qualität dieser Immobilie: ein **großzügiger Wohn-/Essbereich**, ein **separates, sehr großes Wohnzimmer**, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Bad, ein separates WC sowie eine **große Loggia** schaffen ein Wohnkonzept mit viel Freiraum und hoher Alltagstauglichkeit. Besonders der offene Wohn- und Essbereich sowie das große Wohnzimmer verleihen der Wohnung ein elegantes und luftiges Ambiente.

Die Wohnung eignet sich ideal für **Paare**, die ein stilvolles Zuhause mit viel Platz suchen. Gleichzeitig bietet sie auch für Familien interessante Möglichkeiten: **Das bestehende großzügige Wohnzimmer könnte bei Bedarf in zwei Kinderzimmer umgestaltet werden**, wodurch die Wohnung noch flexibler nutzbar wäre.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist das Zubehör im Untergeschoss: Zur Wohnung gehört **eine Garage bzw. ein Stellplatz**, außerdem ein **großer Gemeinschaftskeller** sowie ein **privates Kellerabteil**. Besonders attraktiv ist dabei, dass sich im privaten Kellerbereich eine **Infrarotkabine** sowie ein **kleiner Sanitärbereich mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschlüssen** befinden – ein seltenes und sehr praktisches Extra.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus **Großzügigkeit, hochwertigem Wohnkomfort, zentraler und dennoch ruhiger Lage sowie durchdachten Zusatzflächen**. Eine Wohnung für Käufer, die nicht irgendeinen Grundriss suchen, sondern ein Zuhause mit echter Qualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <6.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <7.000m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap