

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Garage!**



**Objektnummer: 7763/424**

**Eine Immobilie von SIMA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Unterfeldstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6923 Lauterach
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 148,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	400.000,00 €
Betriebskosten:	103,24 €
Heizkosten:	86,02 €
USt.:	27,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Anastasios Maximos



















# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Lauterach!

Stellen Sie sich vor, Sie öffnen die Tür zu Ihrer eigenen Wohlfühloase – hell, modern und einladend. Diese **gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung im Hochparterre** mit ca. **80 m<sup>2</sup>** Wohnfläche bietet genau den Raum, den Sie für ein entspanntes und komfortables Leben brauchen.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet drei zentral begehbare Zimmer und einen großzügigen Balkon.

Die Wohnung ist ab **März 2028** beziehbar.

## Hochwertig modernisiert und top ausgestattet:

- 2020/2021 modernisiert: Neue Fliesen, hochwertiger Bodenbelag in der gesamten Wohnung und ein frischer Balkonboden
- 2021 Einbau einer **exklusiven DAN-Küche** mit hochwertigen Geräten und Induktionskochfeld – Kochen wird hier zum Vergnügen
- Neue **Dreifachverglasungsfenster** sorgen für hervorragende Wärmedämmung und Ruhe
- Stilvolles Badezimmer mit Fenster und **Walk-In Dusche** – perfekt zum Abschalten
- Praktische separate Toilette

Die solide massive Bauweise und das Flachdach unterstreichen die Langlebigkeit dieser Immobilie. Hinzu kommt die **eigene Garage** – ein echtes Komfort-Plus in der heutigen Zeit. Diese kann zusätzlich um EUR 19.000,00 erworben werden.

Diese attraktive Wohnung vereint **moderne Ausstattung, hohen Wohnkomfort und eine hervorragende Lage** in Lauterach zu einem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis.

## **Machen Sie Ihren Traum vom neuen Zuhause wahr!**

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu zeigen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

**Hinweis:** 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.250m  
Klinik <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <3.250m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.250m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap