

Eindrucksvolle, moderne, bestens geschnittene 3 Zimmer-Wohnung in attraktiver Ruhelage



Wohnfläche: 92 m²
gebaut: 2007
Zimmer: 3

Kaufpreis: € 497.000,00

Provision bei Kauf: 3 % zzgl. 20 % MwSt.

BESCHREIBUNG:

Fantastische Gelegenheit in Stadtnähe mit Dorfcharakter.

Zum Verkauf kommt eine eindrucksvolle, helle 3 Zimmer Wohnung mit idealer Raumaufteilung in einem kleinen 5 Parteienhaus.

Die Wohnung lässt keine Wünsche offen und beeindruckt mit einem modernen Grundriss, hellen Räumen und einem phänomenalen Blick auf den Untersberg.

Das Haus wurde von der ortsansässigen Baufirma Hillebrand 2007 geplant und hochwertig errichtet.

Dieser Wohnsitz eignet sich ebenso für die anspruchsvolle Familie, wie gleichermaßen für den Workaholic, um wohnen und arbeiten perfekt zu verbinden.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock ohne Lift, jedoch mit einem modernen, breiten Treppenaufgang.

Der Eingangsbereich präsentiert sich großzügig und bietet genügend Platz für Garderobe und Schuhe.

Von hier aus sind alle weiteren Zimmer der Wohnung begehbar.

Rechter Hand kommt man zu dem sehr geräumigen, modern gefliesten Badezimmer mit Badewanne, begehbarer Dusche, Waschbecken und Spiegelschrank, sowie dem stilgleichen, separatem WC mit Handwaschbecken.

Vis-a-vis vom Badezimmer befindet sich das 1te Zimmer, welches sich perfekt als Masterbadroom, Gäste-, oder Kinderzimmer eignet.

Von der Mitte des Flurs erreicht man das lichtdurchflutete, weiträumige Wohnzimmer mit hochwertiger Einbauküche. Eine Glasfront mit Ausgang auf den süd-westlich ausgerichteten Balkon bietet einen phänomenalen Blick auf den Untersberg. Die bemerkenswerte Raumhöhe erzeugt eine exklusive Wohlfühlatmosphäre.

Eine qualitätsvolle, hervorragend ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen.

Poetsch Immobilien GmbH

Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,

Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,

Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

Auf der Rückseite des Flurs befindet sich ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie das 2te helle, großzügige Zimmer. Dieses ist aufgrund der Größe als Hobbyraum oder Büro ebenso wie als weiteres Schlafzimmer geeignet.

Ein weiterer, praktikabler Abstellraum befindet sich im Flur vor der Wohnung.
Das großzügige Kellerabteil bietet einen Stromanschluss.
Ein PKW-Abstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert.
Bei Interesse besteht die Möglichkeit einen TG-Stellplatz extra zu erwerben.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Haltestelle für den Bus, der es ermöglicht, örtliche Geschäfte, Schulen und Kindergärten in kurzer Zeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Dieses Objekt bietet alle Vorzüge, welche man sich nur träumen kann.

Den genauen Grundriss entnehmen Sie bitte dem Anhang im Exposé.
Dieser teilt sich wie folgt auf:

- Eingangsbereich, Garderobe, Diele: 12,42m²
- Badezimmer: 6,22m²
- WC: 1,46m²
- Zimmer 1: 12,88m²
- Zimmer 2: 15,35m²
- Abstellraum: 2,43m²
- Wohnen-Essen-Kochen: 42,23m²
- Balkon: 10,66m²

Für weitere Fragen und um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren kontaktieren Sie mich bitte unter:

Björn Benjamin Wenner
Poetsch Immobilien
Tel: 0043 (0)664 88541402
Mail: b.wenner@poetsch-immo.at
Homepage: www.poetsch-immo.at

DATEN & FAKTEN:

Flächen:

Wohnfläche:	92 m ²
Kellerfläche:	9,5 m ²

Räumlichkeiten:

Zimmer:	3
Bäder:	1
WC's:	1
Balkone:	1 = 10 m ²
Garagenplätze:	1
Parkplätze:	2

Weitere Informationen:

Baujahr:	2007
Heizungsart:	Zentralheizung mit Gas
Möblierungsart:	Küche
Zustand:	sehr gut
Zustand des Hauses:	sehr gut
Klasse HWB:	B
fGEE:	0,69
Klasse fGEE:	A+

Betriebskosten:

Betriebskosten:	€ 311,00
------------------------	----------

Preisgestaltung:

Kaufpreis:	€ 497.000,00
Provision:	3 %
Provision bei Kauf inkl. Ust:	€ 17.892,00

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%,
Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

Mietnebenkosten: siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung. Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.







