

## 2-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Kleinwohnanlage



**Objektnummer: 8113/105**

**Eine Immobilie von FBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6710 Nenzing
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,80
<b>Sonstige Kosten:</b>	63,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominik Brunauer**

FBI Immobilien GmbH  
Achstraße 31  
6844 Altsch

T +43 660 38 17 156  
H +43 660 38 17 156













## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer großzügigen und gemütlichen Wohnung in einer Kleinwohnanlage mit nur 4 Wohnungen? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine ideale Lage, sondern auch eine ruhige Wohnlage.

Die Wohnung befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend und besticht durch ihre optimale Verkehrsanbindung. Der Bus hält fast vor der Türe und bringt Sie schnell und bequem in alle Richtungen.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen. Die großzügige Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. In der Wohnung wurde ein neuer Parkettboden verlegt.

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist der sonnige Balkon, auf dem Sie Ihre freie Zeit in Ruhe und Entspannung genießen können.

Das Badezimmer verfügt über ein WC, Waschbecken, Fenster und eine Badewanne. Auch ein eigener Parkplatz ist im Kaufpreis inbegriffen, sodass Sie sich keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen müssen.

Das Wohnhaus ist ausgestattet mit einer Gas-Zentralheizung (BJ 2021), die für wohlige Wärme an kalten Wintertagen sorgt. Auch eine Einbauküche ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Diese Wohnung ist nicht nur ein perfektes Zuhause für Singles oder Paare, sondern auch als Kapitalanlage bestens geeignet. Die beliebte Lage und die moderne Ausstattung sorgen für eine hohe Nachfrage auf dem Mietmarkt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu präsentieren.

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.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise**

Wir ermitteln den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller

relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

**Viele weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage:**

<https://www.fbi-immobilien.at/>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <6.000m

Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap