

# Großzügige Eigentumswohnung mit traumhafter Aussicht im sonnigen Windischgarsten!



Ansicht - wird bis Ende 2024 erneuert

**Objektnummer: 0004003617**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4580 Windischgarsten
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	204,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ursula Mizelli

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002  
H +43 676 8142 82862

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











# Objektbeschreibung

Im Zentrum von Windischgarsten befindet sich das Objekt Angerhofweg 1. Im östlichen Teil des Gebäudes werden Eigentumswohnungen in bisher betrieblich genutzter Flächen gebaut.

Die großzügige und sehr helle Wohnung mit rd. 204 m<sup>2</sup> befindet sich im westlichen Teil des Gebäudes im 2. und 3. OG.

Die Wohnung wird vor der Übergabe noch frisch ausgemalt und tlw. saniert.

Über ein großzügiges Stiegenhaus erreichen sie den gemeinsamen Flur für die TOP 3 und TOP4.

## **Aufteilung TOP 4: 2. OG**

- großer Vorraum
- sehr geräumiges Badezimmer
- WC
- Schlafzimmer
- Offener Wohnbereich mit moderne Küche großzügiges Wohnzimmer mit gemütlichen Kachelofen und Ausgang einerseits auf den nach Süden ausgerichteten Balkon mit Fernblick und andererseits auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse mit herrlicher Aussicht .

## **Aufteilung TOP 4: 3. OG**

- helles Wohnzimmer mit Balkon Richtung Süden und Ausblick ins Gebirge
- Schlafzimmer
- Bad
- WC

Das Wohnhaus wird mit einer Gasheizung beheizt, Lift steht keiner zur Verfügung. Zu jeder Wohneinheit gibt es einen separaten Abstellraum. Dieser Wohnung ist eine Garage zugeordnet.

Nicht barrierefrei!

**NATUR vor der Tür**



Windischgarsten liegt direkt vor den Türen der beliebten Ausflugsziele des Nationalpark Kalkalpen und ist verkehrstechnisch gut an die A9 Pyhrnautobahn angebunden.

Zwischen Pyhrn Priel Region und Sengsengebirge liegt das Objekt in optimaler Ausgangslage für vielfältige Sommer und Winteraktivitäten. Auch die Skigebiete Hinterstoder und Wurzeralm sowie der Golfplatz sind in nur wenigen Autominuten erreichbar.

Ihre Wohnung befindet sich direkt im Ortskern von Windischgarsten. Das Objekt orientiert sich südlich Richtung Dambach und nördlich zum Wurbauerkogel.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Lokale, Hallenbad & Freibad, Arzt, Apotheke und Bank.