

## Exklusive 2-Zimmerwohnung mit Garten – Ihr Traumdomizil in idyllischer Lage



Aussenansicht Garten

**Objektnummer: 3756\_494**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fusion**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6314 Niederau
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Wohnfläche:</b>	51,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	43,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	309.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Culum**

RE/MAX Fusion  
Bahnhofstraße 11  
6300 Wörgl

H +43 677 61288388





## Objektbeschreibung

Exklusive 2-Zimmerwohnung mit Garten – Ihr Traumdomizil in idyllischer Lage Hier geht es zum 360° Rundgang - <https://my.matterport.com/show/?m=LmNGZie98MC> Erleben Sie höchsten Wohnkomfort in dieser neuwertigen 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit direktem Zugang zu Ihrem privaten Garten. Die exklusive Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, gemütliche Atmosphäre und eine atemberaubende Aussicht auf die umliegenden Berge – perfekt für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die den Komfort eines modernen Zuhauses in einer idyllischen Umgebung schätzen. Mit einer Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare. Der durchdachte Grundriss umfasst einen einladenden Eingangsbereich, ein stilvoll gestaltetes Badezimmer, einen großzügigen Wohn-/Küchenbereich sowie ein gemütliches Schlafzimmer. Der hochwertige Dielenboden verleiht der Wohnung eine warme, einladende Atmosphäre und ist gleichzeitig pflegeleicht. Die zentrale Pelletheizung sorgt über die Fußbodenheizung im Winter für behagliche und wohlig warme Raumtemperaturen. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem stilvollen Handtuchrockner ausgestattet. Genießen Sie die Ruhe und Entspannung in Ihrem eigenen Garten, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Ein eigener geräumiger Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung befindet sich in ruhiger, aber dennoch zentraler Lage in der Niederau. Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem sowohl die umliegenden Städte als auch die Natur erreichen können. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Supermärkte und Bäckereien, sind ebenfalls gut erreichbar. Zum Kaufpreis von 309.000,00 € wird diese Wohnung zu einem erschwinglichen Traum für jeden, der in der Niederau leben möchte. Zu dieser exklusiven Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der für zusätzlichen Komfort sorgt. Dieser Stellplatz wird für einen Preis von 30.000€ angeboten und rundet Ihr neues Zuhause perfekt ab! Sind Sie überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Zuhause!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 40.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: B  
Energieeffizienzklasse: A+  
Energieeffizienzklasse: A+