

**Ein Zuhause zum Wohlfühlen! Terminbesichtigung unter:  
[www.remax.at/1616-2681](http://www.remax.at/1616-2681)**



Exclusive Traumwohnung

**Objektnummer: 1616\_2681**

**Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4580 Windischgarsten
<b>Baujahr:</b>	ca. 2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



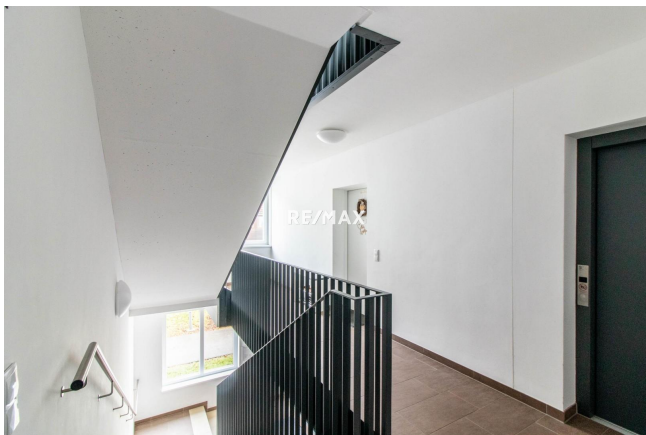
**Ing. Mag(FH) Peter Graßegger**

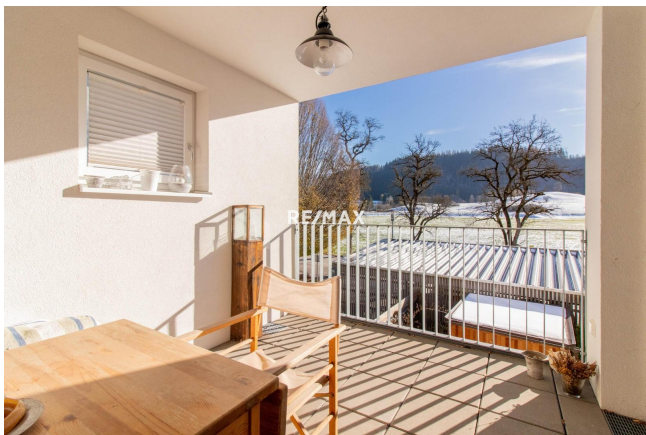
RE/MAX Kirchdorf  
Sengsschmiedstraße 10  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 7582 61267 23  
H +43 676/846126723

















## Objektbeschreibung

Marktgemeinde Windischgarsten ... rund 2400 Einwohner; umfangreiche Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften und Banken, Ärzten und Apotheke, umfangreiche Kinderbetreuung mit Kindergarten, Schulen und ergänzender Kinderbetreuung; das Skigebiet der Wurzeralm in 15 Minuten, der Ski-Weltcuport Hinterstoder in rund 20 Minuten mit dem Auto erreichbar; breites Freizeitangebot wie Sommerrodelbahn, Hallen- und Freibad, Sport- und Spielplätze, Gleinkersee, Wurbauerkogel, Vogelgesangklamm, Schiederweiher und die umliegenden Berggipfeln; facettenreiche Gastronomie und ein umfangreiches touristisches Angebot; solides Angebot an Arbeitsplätzen in Handel und Tourismus, Gewerbe und Industrie; sehr gute Straßenverbindungen; Autobahnanschluss an die A9 und Bahnhof der Pyhrnstrecke; Bezirkshauptstadt Kirchdorf an der Krems in 32 km, Landeshauptstadt Linz in 88 km und Liezen in 24 km Entfernung; Lage ... In zentraler Lage; nur 3 Autofahrminuten vom Bahnhof entfernt; das Zentrum von Windischgarsten erreichen Sie zu Fuß in unter 20 Minuten; ruhige Siedlungslage; Die Wohnung ... im 1. Obergeschoss eines 2014 erbauten Wohnhauses; durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung; zentraler Vorraum verbindet alle Räume; freundliches Schlafzimmer als idealer Rückzugsort; offener Wohn- und Essbereich mit moderner, möblierter Küche; Zugang zur gemütlichen Loggia mit Blick ins Grüne; trendbewusstes Badezimmer und separates WC; praktischer Abstellraum mit viel Stauraum; sehr guter Allgemeinzustand; Sonstiges ... große Glasflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente; das zugehörige Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum; ein eigener Carport Stellplatz um € 12.000,- rundet dieses attraktive Wohnangebot perfekt ab; Müllraum; allgemeiner rollstuhltauglicher Stellplatz; allgemeiner Fahrradabstellraum; beheizt wird die Wohnung über eine umweltfreundliche Zentralheizung mit Fernwärme; die Wohnung kostet ohne Carport € 255.000,-; rund um das Haus finden Grünflächen, befestigte Gehweg und auch etwas allgemeine Flächen neben den Eigengärten Platz; Diese Eigentumswohnung besticht durch ihren sehr guten Allgemeinzustand und die Kombination aus ruhiger Wohnlage und urbaner Nähe. Gerne können Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 47.0 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm B

ebedarf:

Faktor Gesamten 0.55

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge A++

samtenergieeffizi

enz:

Keine Eintragungsgebühr für Eigentums- und Pfandrecht im Grundbuch bei Hauptwohnsitz  
Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten ! Geben Sie Ihren  
Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw office@remax-kirchdorf.at bekannt  
und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.