

**Kramsach: 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon –
Modernes Wohnen in Bestlage**



Objektnummer: 810

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6233 Kramsach
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	83,93 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,39 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	449.999,00 €
Betriebskosten:	36,34 €
Heizkosten:	24,61 €
USt.:	8,80 €
Infos zu Preis:	

TG-Parkplatz: €20.000, Freiparkplatz: €10.000, sind verpflichtend mit der Wohnung zu erwerben.

Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

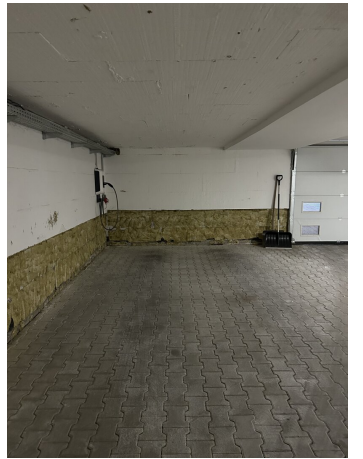


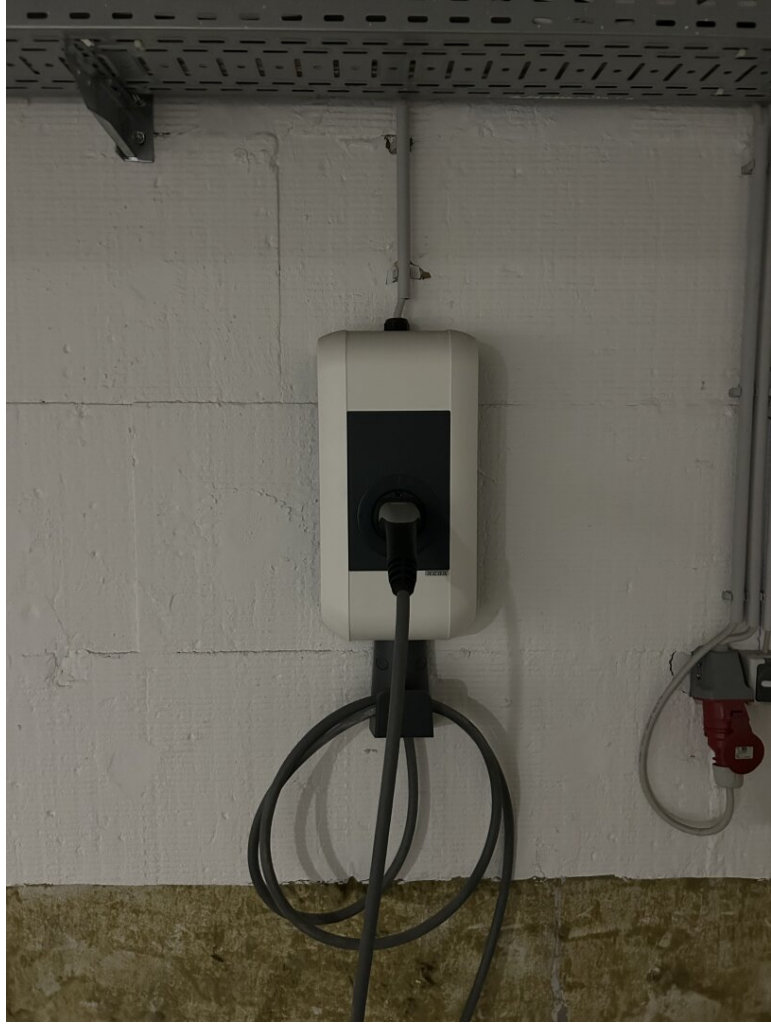


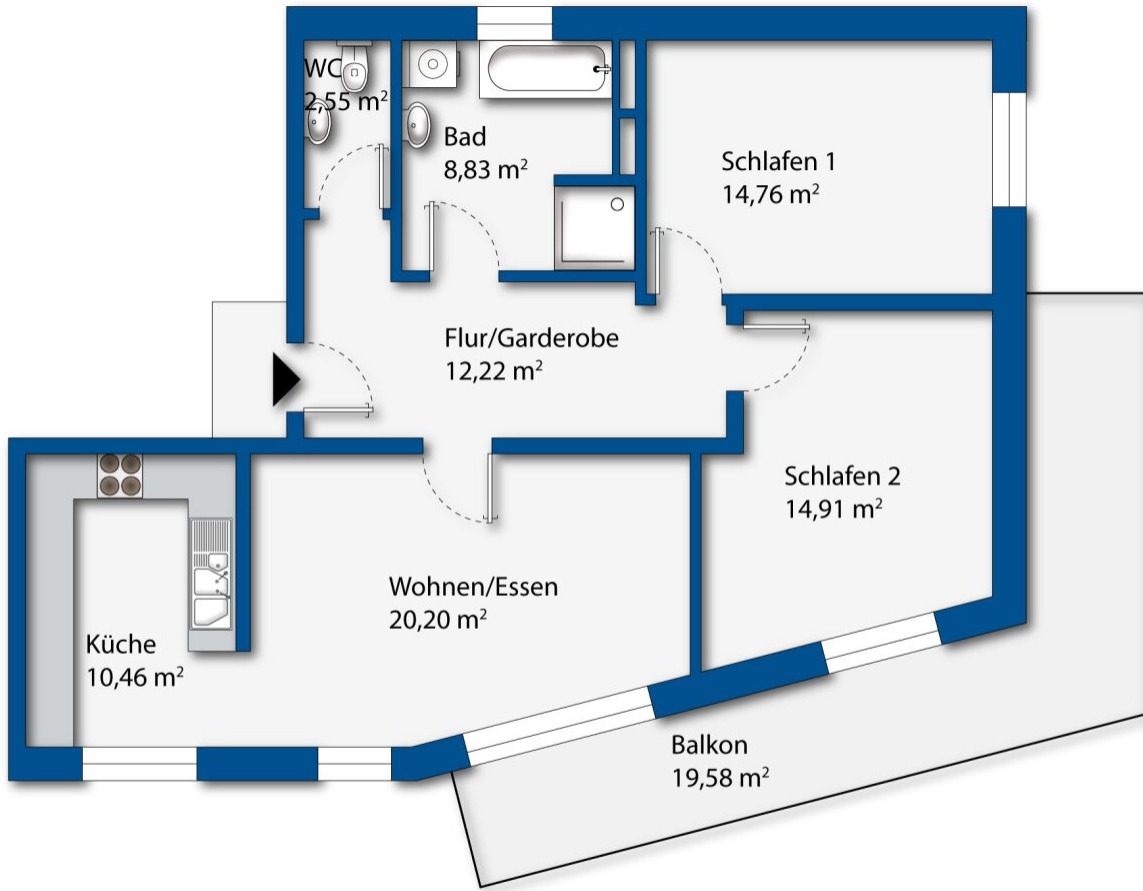












Objektbeschreibung

Objektdetails

- **Wohnfläche:** ca. 83,93 m²
- **Balkonfläche:** ca. 19,58 m²
- **Keller:** ca. 9,39 m²
- **Tiefgaragenstellplatz:** ca. 12,50 m²
- **Freiparkplatz:** ca. 12,58 m²
- **Baujahr:** 2015
- **Heizung:** Gasheizung
- **Energieeffizient und komfortabel:** Warmwasserbereitung über Heizsystem

Raumaufteilung

- **Küche & Wohnraum:** ca. 30,66 m² – ein heller und offener Bereich mit Zugang zum Balkon
- **Badezimmer:** ca. 8,83 m² – luxuriös ausgestattet mit Dusche und Badewanne
- **Schlafzimmer 1:** ca. 14,76 m² – geräumig und hell
- **Schlafzimmer 2:** ca. 14,91 m² – mit Wohnraumlüftung und Pollenfilter, ideal für Allergiker
- **Separates WC:** ca. 2,55 m² – ideal für Gäste
- **Flur/Garderobe:** ca. 12,22 m² – großzügiger Eingangsbereich mit Internet-Verteiler
- **Balkon:** ca. 19,58 m² – ein echtes Highlight für gemütliche Stunden im Freien

Ausstattung & Highlights

- **Hochwertige Böden:** Edles Parkett in allen Wohnräumen
- **Küche:** Moderne, hochwertige Einbauküche in stilvollem Weiß
- **Internet:** Jeder Raum verfügt über eine eigene Internetverkabelung
- **Fenster:** Alle mit Fliegengittern ausgestattet
- **Heizungssteuerung:** Regler im Bad und Wohnzimmer, auch bequem per App steuerbar
- **Wohnkomfort:** Allergikerfreundliche Wohnraumlüftung in einem Schlafzimmer

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre moderne Ausstattung, sondern auch durch ihre perfekte Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und den Komfort einer gepflegten Wohnanlage.

Parkmöglichkeiten

- **Tiefgaragenstellplatz:** Sicher und bequem inkl. einer Ladestation für Elektrofahrzeuge
- **Freiparkplatz:** Praktisch für Gäste oder Zweitwagen

Besonderheiten

Der großzügige Balkon mit einer Fläche von 19,58 m² bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe, Pflanzen oder sogar eine kleine Outdoor-Küche – ideal für entspannte Abende oder gesellige Treffen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohnraum.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Bäckerei <500m

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap