

**\*\*\* Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten  
und vielen Highlights \*\*\***



01\_Küche

**Objektnummer: 3812\_264**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Südtirolergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8712 Niklasdorf
Baujahr:	1941
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	11,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 69,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	69.000,00 €
Provisionsangabe:	

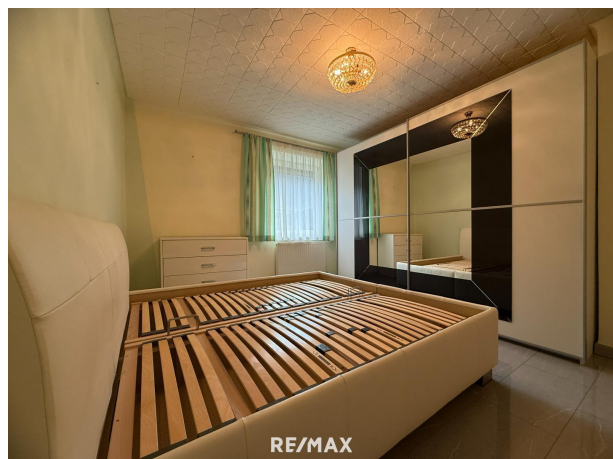
3.00 %

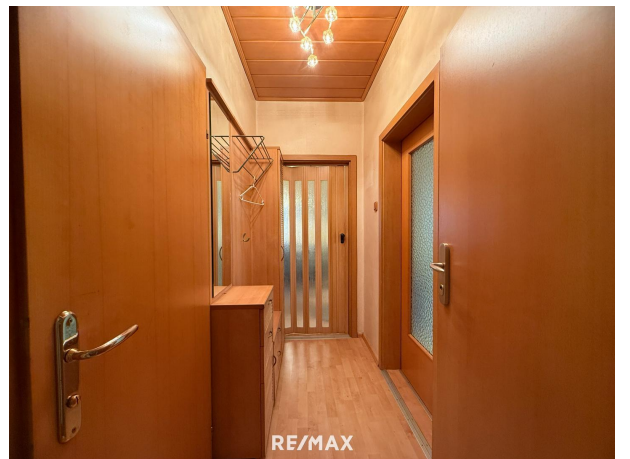
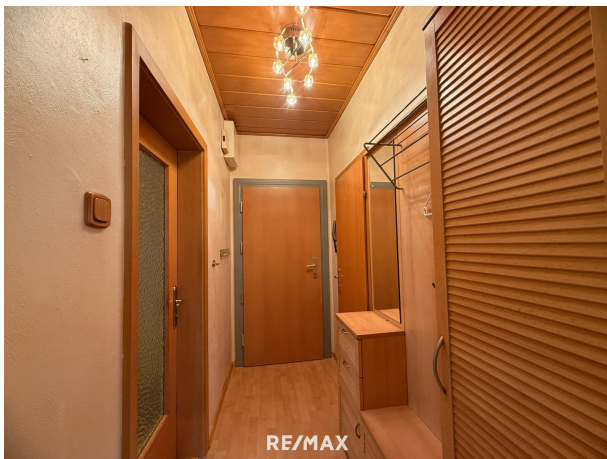
## Ihr Ansprechpartner



**Günter Harrer**

RE/MAX Smart  
Wiener Straße 46  
8605 Kapfenberg

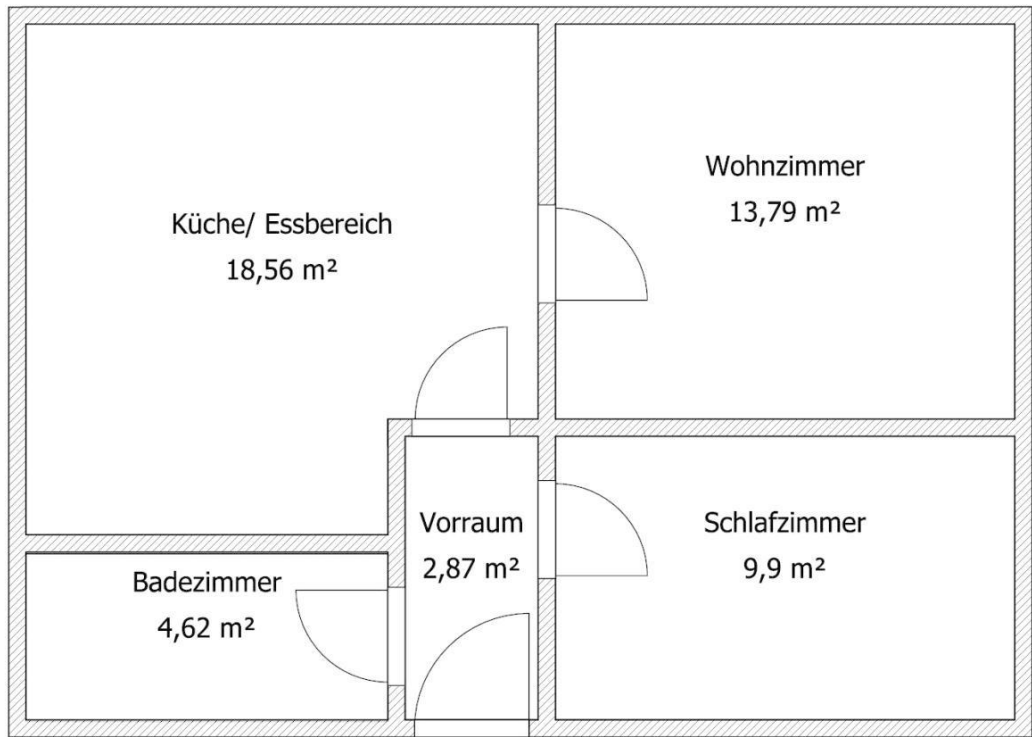
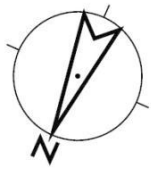




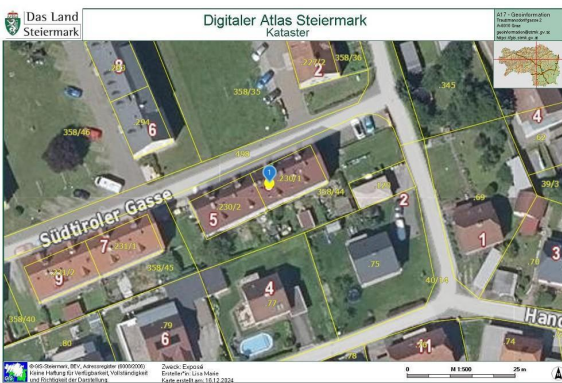








RE/MAX



RE/MAX



## Objektbeschreibung

Beschreibung der Immobilie Diese liebevoll gestaltete 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen einen Wohnraum in ruhiger und dennoch zentrumsnaher Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 49,5 m<sup>2</sup>, einem eigenen Gartenanteil von ca. 25 m<sup>2</sup> sowie zahlreichen durchdachten Details überzeugt dieses Zuhause auf ganzer Linie. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort, Energieeffizienz und Wohlfühlatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der offene Kamin im Wohnzimmer, der in den kühleren Monaten ein behagliches Ambiente schafft. Für sommerliche Tage bietet der angeschlossene Garten eine grüne Oase der Entspannung. Ein weiterer Pluspunkt der Liegenschaft ist, dass der aktuelle Rücklagenkontostand ein Plus von € 1.590,93 aufweist.

Aufteilung und Ausstattung • Wohnfläche: Ca. 49,5 m<sup>2</sup>, optimal aufgeteilt auf zwei gut geschnittene Zimmer. • Garten: Ca. 25 m<sup>2</sup> eigener Gartenanteil – ideal für Grillabende, Entspannung oder Hobbygärtner. • Keller: Zwei separate Kellerabteile mit insgesamt ca. 10,5 m<sup>2</sup> bieten zusätzlichen Stauraum. • Böden: Fliesen und hochwertiges Laminat, pflegeleicht und modern. • Fenster: Dreifach verglast für beste Energieeffizienz und Schallschutz. Die Wohnung ist mit Rolläden ausgestattet, was nicht nur den Komfort, sondern auch die Sicherheit erhöht.

Energieeffizienz und Heizung Die Wohnung ist umfassend wärmedämmend und mit einer effizienten Gasheizung ausgestattet. Dies sorgt für ein angenehmes Wohnklima und minimiert die Heizkosten.

Besondere Highlights • Offener Kamin: Ein besonderer Blickfang und Garant für gemütliche Stunden. • Sicherheitstüre: Für ein zusätzliches Sicherheitsgefühl. • Sehr günstige Betriebskosten: Die niedrigen Betriebskosten machen diese Immobilie auch aus finanzieller Sicht besonders attraktiv. • Ca. 25 m<sup>2</sup> eigener Gartenanteil Lage und Infrastruktur Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Lage, die sowohl Ruhe als auch Zentrumsnähe bietet. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind bequem erreichbar. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Nachbarschaft und gleichzeitig durch kurze Wege zu urbanen Zentren aus. Zusätzlich stehen allgemeine Parkflächen zur Verfügung, die Ihnen das Parken erheblich erleichtern.

Zusammenfassung Diese Wohnung bietet Ihnen: • Eine durchdachte Raumaufteilung auf 49,5 m<sup>2</sup>. • Einen eigenen Gartenanteil von ca. 25 m<sup>2</sup>. • Modernen Wohnkomfort mit Kamin, Dreifachverglasung und Wärmedämmung. • Günstige Betriebskosten und eine hervorragende Lage. Überzeugen Sie sich selbst! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Wohnqualität und den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie begeistern. Ein Zuhause, das sowohl zum Entspannen als auch zum Genießen einlädt!

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 69.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.39

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges C

amtenergieeffizien

z:

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten? Makler? Macht Sinn! Am Besten gleich zur Nr.1 Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren unter 03862/24 717