



#0004003617

## Großzügige Eigentumswohnung mit traumhafter Aussicht im sonnigen Windischgarsten!

4580 Windischgarsten



Purchase price: 559.000,00 €

Living Area: 204,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Ursula Mizelli  
Immobilientreuhänderin  
Real-Treuhand Immobilien  
mizelli@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8142 82862  
+43 50 6596 8080





## DESCRIPTION

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.

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.





## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES


Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Garage

### AREAS

Living Area	ca. 204 sqm
Balcony Area	ca. 22 sqm
Terrace Area	ca. 21 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	28.11.2018
Valid until	27.11.2028
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	46,84
HWB Class	 B

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	2
Terraces	1
Loggias	1

### FEATURES

Location	South	View	Mountain View, Distant View
Area	Urban Area	Additional rooms and areas	Bike Room, Storeroom, Guest Toilet
Condition	Good condition	Floor	Parquet, Flagstone



Furnished

Sanitation

Partially furnished

Bathtub, Show,  
Bathroom Window

Construction

Kitchen

Massive Construction

Kitchenette





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	547.100,00 €
Parking space buy price	11.900,00 €

### TOTAL

Total buy price	559.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Sehr zentrale Lage mitten im Zentrum von Windischgarsten in unmittelbarer Nähe zur Autobahnabfahrt A9.

Ca. 20 Minuten zu den Skigebieten Hinterstoder Höss und Wurzeralm

Ca. 5 Minuten zum Golfplatz Windischgarsten

Die Einkaufsstadt Liezen erreichen sie in ca. 20 Minuten

Zahlreiche Freizeitaktivitäten, Wander- und Fahrradrouten finden sie direkt vor ihrer Haustüre

## INFRASTRUCTURE

### Other

< 500m: Raiffeisen BANK

### Shopping

< 500m: Schuhe Hofbaur

< 500m: Unimarkt & Co.

### Gastronomy

< 500m: Braugasthof

< 500m: Das Rossl

### Health

< 500m: Dr. med. Walter Brandstetter - Allgemeinmediziner

< 500m: Apotheke Windischgarsten

### Education

< 500m: Hauptschule 2 Römerfeld

< 500m: Hauptschule 3 Skihauptschule

< 500m: Volksschule

### Tourism

< 500m: Pfarrkirche Sankt Jakob

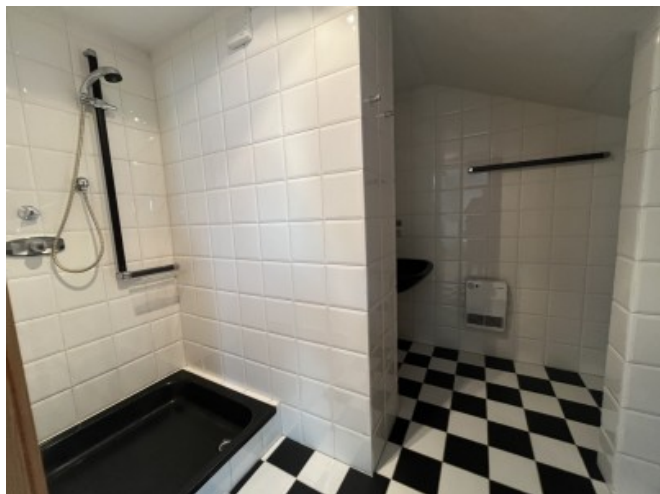


GALLERY









## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Plan Top 4](#)

[Top 4 Plan 3. OG](#)

[Großzügige Eigentumswohnung mit herrlicher Aussicht](#)

