



#0004004225

## Eigentumswohnung in Zentrumslage

4580 Windischgarsten



Kaufpreis: 275.000,00 €

Wohnfläche: 83,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Siegfried Kniewasser

Immobilienmakler

Real-Treuhand Immobilien

kniewasser@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8080





## BESCHREIBUNG

Eigentumswohnung im Zentrum von Windischgarsten

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, einem liebevoll gestalteten Badezimmer und einer voll ausgestatteten Küche bietet ideale Wohnverhältnisse sowohl für Singles als auch für Kleinfamilien.

In den Jahren 2011/12 wurde die Wohnung total renoviert und entspricht seither dem heutigen Wohnstandard. So wurden u.a. absperrbare 3-Schicht Fenster, neue Innentüren und eine moderne Wohnungstüre mit Fingerprint-Sperrmechanismus eingebaut.

Die Bereiche Bad, Küche und Vorraum sind mit einer elektr. Fußbodenheizung ausgestattet, Ein Kachelofen im Wohnzimmer sorgt auch an kühleren Tagen für ein behagliches Wohnklima.

Im Erdgeschoss steht ein eigenes Kellerabteil sowie ein Gemeinschaftswaschraum und ein Radabstellbereich zur Verfügung. Für PKW bietet eine Garage und der davor befindliche Abstellbereich ausreichend Platz.

Eine wirklich ideale Eigentumswohnung in sehr guter Zentrumslage!

### Hinweise:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Besichtigungen nur mit Terminvereinbarung: Siegfried Kniewasser, Tel: 0676/81418080



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Ofen: Elektro, Fußbodenheizung: Elektro, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 2 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	17.05.2024
Gültig bis	16.05.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	118,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,25
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1

### MERKMALE

Lage	West	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Wohngebiet	Räume und Flächen	Abstellraum, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum



**Maklerservice & Bewertung**

Zustand	Gut	Alterskategorie	Altbau
Erschließung	Ortsüblicherschlossen	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Teilunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Duschkabine, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	275.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	275.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im historischen Haus "Hauptstraße 23" und wurde im Laufe der Zeit zu einem zeitgemäßen Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten und einem Geschäftslokal im EG umgebaut. Das Objekt liegt im Zentrum von Windischgarsten, die angebotene Wohnung jedoch abseits der Hauptstraße im 1. Stock des Gebäudes.

Die modern gestaltete Wohnung ist nach Westen ausgerichtet und verfügt zusätzlich über eine Garage und einen für alle Bewohner nutzbaren Garten direkt am durch Windischgarsten fließenden "Dambach".

Windischgarsten liegt inmitten der aufstrebenden Ferienregion Pyhrn-Priel, die für Individualisten und stille Genießer unzählige Freizeitmöglichkeiten bietet. Im Sommer laden kilometerlange, gut gepflegte und ausgebaute Wanderwege in allen Höhenlagen zum Spazieren, Wandern und Bergsteigen ein. Badeseen, Bikemöglichkeiten, eine Sommerrodelbahn und ein Golfplatz ermöglichen umfangreiche Freizeitaktivitäten für Jung und Alt.

Der Anschluss an die Pyhrn-Autobahn A9 sowie die Bahnstation Windischgarsten sind nur wenige km entfernt.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Wohnung in Windischgarsten](#)

