



#0004004225

## Eigentumswohnung in Zentrumslage

4580 Windischgarsten



Purchase price: 275.000,00 €

Living Area: 83,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Siegfried Kniewasser

Immobilienmakler

Real-Treuhand Immobilien

kniewasser@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8080





## DESCRIPTION

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



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Heating	Ofen: Electric, Underfloor Heating: Electric, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage

### AREAS

Living Area	ca. 83 sqm
Usage Area	ca. 83 sqm
Total Area	ca. 83 sqm
Cellar Area	ca. 2 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	17.05.2024
Valid until	16.05.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	118,00
HWB Class	 D
fGEE Value	2,25
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1

### FEATURES

Location	West	View	Mountain View
Area	Dwelling Area	Additional rooms and areas	Storeroom, Drying Room, Bike Room
Condition	Good condition	Age	Old Building



**Maklerservice & Bewertung**

Exploitation

Common developed

Construction

Massive Construction

Furnished

Partially furnished

Cellar

Partial cellar

Sanitation

Bathtub, Show,  
Bathroom Window

Kitchen

Kitchenette





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	275.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### TOTAL

Total buy price	275.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Wohnung in Windischgarsten](#)

