

## **"Wohntraum-Reitdorf" - Eigentumswohnung mit Garten in Flachau**



Essbereich

**Objektnummer: 1655\_2234**

**Eine Immobilie von RE/MAX Spirit in St. Johann/Pg.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5542 Flachau
<b>Baujahr:</b>	ca. 2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	540.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

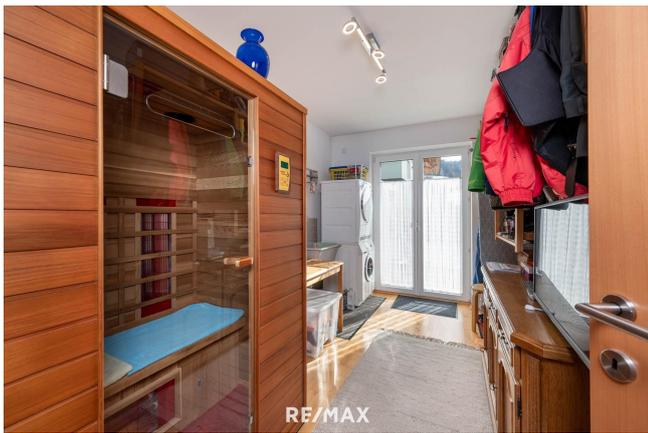
3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**Hans Maurer**





## Objektbeschreibung

Wohntraum-Reitdorf – Eigentumswohnung mit Garten in Flachau

Diese wunderschöne Eigentumswohnung in Flachau/Reitdorf bietet alles, was das Herz begehrt. In sonniger und ruhiger Lage, direkt am Radweg, genießen Sie höchsten Wohnkomfort in einem modernen und durchdachten Zuhause. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Drei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne, einer Dusche sowie zwei Waschbecken, während das separate WC, ausgestattet mit einem Urinal, zusätzlichen Komfort bietet.

Hard facts:

- unverbaubare, super sonnige Lage
- 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 16 m<sup>2</sup> Terrasse, 98 m<sup>2</sup> Garten
- 18 m<sup>2</sup> Keller, zusätzlicher Keller mit ausschließlichem Nutzungsrecht
- zentrale Staubsaugeranlage
- moderne, hochwertige Erdwärmepumpe, niedrigste Energiekosten
- kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- hochwertigste, einbruchhemmende 3-fach verglaste Fenster
- 2 separate Tiefgaragenplätze sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz für € 50.000,- erwerbbar

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Außenbereiche: Die angebaute, überdachte Terrasse sowie der riesige Garten bieten viel Platz zum Entspannen, Grillen oder Gärtnern. Zudem gibt es eine praktische Werkstatt, einen Gästeschuppen sowie eine Holzhütte. Ein privater Keller sowie ein allgemeiner Keller mit ausschließendem Nutzungsrecht bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist mit modernster Technik ausgestattet, eine zentrale Staubsaugeranlage, eine effiziente Fußbodenheizung mit Wärmepumpe sowie ein durchdachtes Raumlüftungssystem sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Hochwertige Fenster bieten zusätzliche Sicherheit und Energieeffizienz.

Zum Angebot gehören außerdem zwei Tiefgaragenplätze sowie ein Außenstellplatz, die zusätzlich erworben werden können.

Hier erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept in traumhafter Lage – ideal für alle, die Ruhe, Natur und höchste Wohnqualität genießen möchten!

Bitte nutzen Sie die Möglichkeit einer virtuellen Besichtigung im 360°-Rundgang:  
<https://tour.ogulo.com/MT2E>

Hauptwohnsitz:

Ein Hauptwohnsitz ist obligatorisch. Für Mieter ist lediglich die Meldung des Hauptwohnsitzes des Hauptmieters erforderlich.

Kaufpreis: € 540.000,-Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 42.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse Heizwärm C

bedarf:

Faktor Gesamten 0.79

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge A

samtenergieeffizi

enz:

Sie suchen nach dem Experten in der Immobilienvermittlung?

Ich freue mich auf Ihre Empfehlung!

Hans Maurer

Hauptstraße 44

5600 St. Johann

Tel: 0043 664 14 10 545

[h.maurer@remax-spirit.at](mailto:h.maurer@remax-spirit.at)

Sie kennen den Wert Ihrer Immobilie nicht?

Kein Problem! - Ihr Team von RE/MAX hilft Ihnen dabei, den richtigen Marktwert zu finden!