# KOMPLETTE Haus- Etage, mit großzügigen Garten und Grünruhelage in Niederöblarn!



Küche

Objektnummer: 2445\_2928

Eine Immobilie von RE/MAX Nature 1 in Liezen

### Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:

Wohnfläche: Zimmer: Bäder: WC:

WC: Balkone: Stellplätze:

**Garten:** 475,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: D 128,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Wohnung - Etage

8960 Niederöblarn

Österreich

ca. 1984

Gepflegt 123,00 m<sup>2</sup>

5

2

1

1

2

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** C 1,53 **Kaufpreis:** 365.000,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

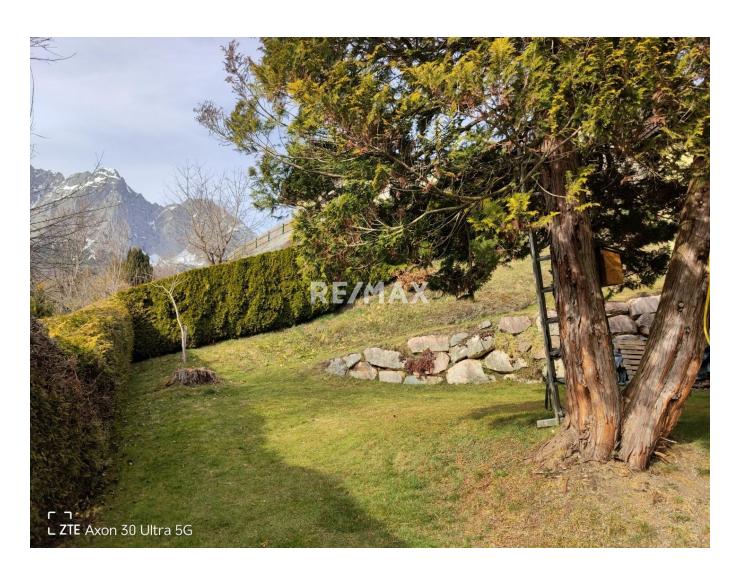
#### Provisionsangabe:

3.00 %

## **Ihr Ansprechpartner**



Michaela Schrempf















































#### **Objektbeschreibung**

Sie sind schon länger auf der Suche nach einem Eigenheim in sonniger und absoluten ruhigen Traumlage?

Dann wird Ihnen das Objekt sicher gefallen.

Das Haus bestehend aus 2 Wohneinheiten wurde 1984 in Ziegelmassivbauweise erbaut und steht in erhöhter, sonnigen und ruhigen Lage in Niederöblarn.

Die Wohnung Top 2 befindet sich im Obergeschoss (1 Zimmer im Ergeschoss) und hat eine Größe von ca. 123 m² Wohnfläche, einen ca. 5 m² großen Balkon und einen ca. 475 m² großen herrlichen Eigengarten.

Die Wohnung wurde von den Eigentümerin in den letzten Jahren liebevoll saniert.

Naturböden geölt, die Vorräume mit geschmackvollen Fliesen, Innentüren in Buche, Kunststoff- Fenster 2- fach Verglasung Fußbodenheizung uvm.

Fassade: 15 cm Dämmung, Thermoputz, Prefadach, Solarpanellen 8 m² usw.

Beheizt wird die Wohnung mittels Ölheizung.

2 KFZ Parkplätze im Außenbereich, Küchenblock und ein Kaminofen runden dieses Angebot ab.

#### Raumaufteilung:

EG: 1 Zimmer (wurde als Büro genutzt), Abstellraum, Ausgang in den Garten, Stiegenaufgang.

OG: Vorraum, 2 Schlafzimmer, Bad/Dusche/WC, Waschmaschinenanschluss, Speise, Vorraum, 1 Schlafzimmer, Bad/Wanne, Wohn- Ess- Küchenbereich mit Kaminofen und Ausgang auf den Balkon westseitig

Intakte Naturlandschaften, Berge, Badeseen, einen Golfplatz, Alpenflugplatz Niederöblarn, Skigebiete rundum...Freizeitaktivitäten sowohl im Sommer als auch als im Winter unmittelbar vor Ort oder in nächster Nähe.

Kommt die Beschreibung Ihren Vorstellungen nahe? Dann sollten Sie sich dieses Projekt unbedingt ansehen! Wir stehen gerne für weitere Fragen oder einen kostenlosen Besichtigungstermin zur Verfügung!

PS: BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN UNTER ANGABE DER VOLLSTÄNDIGEN ANSCHRIFT SAMT TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN,

## DIESEN ANFORDERUNGEN NICHT GERECHT WERDENDE ANFRAGEN MÜSSEN LEIDER UNBEANTWORTET BLEIBEN!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 128.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwD ärmebedarf:

Faktor Gesa 1.53

mtenergieeffi

zienz:

Klasse C

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: