

**NEUER PREIS!!! Charmante Familienwohnung mit großem Eigengarten in sonniger Ruhelage – auch Mietkauf möglich!**



Teil des Garten

**Objektnummer: 2445\_2928**

**Eine Immobilie von RE/MAX Nature 1 in Liezen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8960 Niederöblarn
<b>Baujahr:</b>	ca. 1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	475,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Schrempf**

















# Objektbeschreibung

Objektart: Eigentumswohnung

Wohnfläche: ca. 123 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 5 m<sup>2</sup> (westseitig)

Eigengarten: ca. 475 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Baujahr: 1984 (Zubau/Umbau 2008–2009)

Heizung: Ölheizung, Fußbodenheizung

Besonderheiten: Kaminofen, Solaranlage, 2 KFZ-Stellplätze, Mietkauf möglich

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und lichtdurchflutete Wohnung befindet sich in absoluter Ruhelage – ideal für Familien, die naturnahes Wohnen mit hohem Komfort verbinden möchten. Die Liegenschaft besteht aus nur zwei Wohneinheiten und wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet. Durch den Umbau und Zubau in den Jahren 2008 und 2009 wurde die Wohnung nicht nur erweitert, sondern auch technisch und optisch aufgewertet.

Der ca. 475 m<sup>2</sup> große Eigengarten bietet ausreichend Platz für Spiel, Erholung und Gartengestaltung – ein echtes Highlight für Familien mit Kindern oder Gartenliebhaber!

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss:

1 Zimmer (ehemals Büro – flexibel nutzbar)

Abstellraum

Ausgang in den Garten

Treppenaufgang in das Obergeschoss

### Obergeschoss:

Vorraum

3 Schlafzimmer

Badezimmer mit Dusche und WC

Weiteres Bad mit Badewanne

Speisekammer

Waschmaschinenanschluss

Großzügiger Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit Kaminofen und Zugang zum westseitigen Balkon

Ausstattung & Highlights

Geölte Naturholzböden

Geschmackvolle Fliesen in den Vorräumen

Innentüren in Buche

Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung

Fußbodenheizung

Kaminofen für behagliche Wärme

Solaranlage (8 m<sup>2</sup>)

Hochwertige Dämmung (15 cm), Thermoputz, Prefa-Dach

2 KFZ-Abstellplätze im Freien

Küchenblock im Preis inkludiert

Besonderheit: Mietkauf möglich!

Diese Immobilie bietet zusätzlich die Option zum Mietkauf, wodurch sie auch für Interessenten mit mittelfristigem Eigentumserwerb interessant ist. Details auf Anfrage.

Fazit

Ein Zuhause mit viel Platz, Charme und einem Gartenparadies – in einer ruhigen und sonnigen Lage, die ihresgleichen sucht. Ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf und dem Wunsch nach naturnahem Wohnen.

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.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen, einen Besichtigungstermin oder ein persönliches Beratungsgespräch – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwD  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.53  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse C  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: