

## Neuwertige 4-Zimmer-Gartenwohnung in sonniger, ruhiger Lage in Wörgler Boden / Bruckhäusl



Terrasse

**Objektnummer: 25K126**

**Eine Immobilie von AlphaReal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6300 Wörgl
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	89,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	139,74 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	40,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	625.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	320,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Valentine Alber**

AlphaReal GmbH







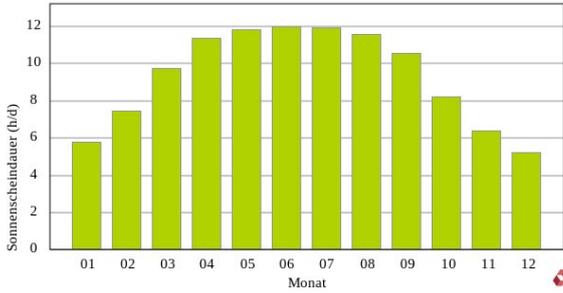






**Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel**

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 133936.45, 262307.82  
Abfragehöhe (m): 538.6 (-0.0)  
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at  
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine neuwertige Gartenwohnung mit 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die im Dezember 2022 fertiggestellt wurde. Besonders hervorzuheben ist der 140 m<sup>2</sup> große private Garten, der die Wohnung auf drei Seiten umgibt und einen Blick ins Grüne bietet. Die perfekte Ausrichtung sorgt für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes, sonniges Ambiente zu jeder Tageszeit. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Helligkeit, sondern auch durch eine durchdachte Raumaufteilung. Sie umfasst drei Schlafzimmer, von denen eines aktuell als Büro genutzt wird. Alle Zimmer sind mit maßgefertigten Einbaumöbeln aus hochwertigem Zirbenholz ausgestattet, welche in der Wohnung bleiben. Die moderne Einbauküche ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten und bietet alles, was man für den Alltag benötigt. Die überdachte Terrasse lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein und bietet direkten Zugang zum Garten. Das Haus verfügt über einen Lift, der Sie bequem von der Tiefgarage und dem Keller bis vor die Wohnung bringt. Zwei Tiefgaragenstellplätze mit Starkstromanschluss sind im Preis enthalten, ebenso wie ein Kellerabteil. Zudem stehen vor der Garage zwei überdachte Besucherparkplätze für Ihre Gäste zur Verfügung. Die familienfreundliche Lage wird durch die unmittelbare Nähe zu Schule und Kindergarten in Bruckhäusl perfekt abgerundet. Diese sind bequem zu Fuß erreichbar. Diese Wohnung vereint alles, was man sich von einem modernen, komfortablen Zuhause wünscht: Helligkeit, Ruhe, Natur und eine durchdachte Ausstattung. Sie bietet nicht nur viel Platz für Ihre Familie, sondern auch einen Rückzugsort, an dem Sie die Sonne und die Natur in vollen Zügen genießen können. Ein wahres Traumzuhause für Paare oder Familien, die ein ruhiges und naturnahes Zuhause suchen.