

**Feine Erdgeschoss Wohnung mit 122 m² Eigengarten in
absoluter ruhiger Traumlage!**



der Garten ein Highlight zu jeder Jahreszeit

Objektnummer: 2486_939

Eine Immobilie von RE/MAX One in Steyr

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4451 Garsten
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	84,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	122,40 m ²
Keller:	7,98 m ²
Heizwärmebedarf:	142,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,71
Kaufpreis:	345.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Gertrude Lehner

RE/MAX One in Steyr
Marienstraße 1
4400 Steyr











Objektbeschreibung

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Ausstrahlung dieser Immobilie!

Willkommen in der Mayrgutsiedlung in Garsten - einer der begehrtesten und renommiertesten Wohngegenden der Region - unmittelbar an die Stadt Steyr angrenzend. Hier erwartet Sie eine außergewöhnliche Erdgeschosswohnung mit Hauscharakter in einem stilvollen Zweifamilienhaus, passend für jedes Alter!

Mit rund 84 m² Wohnfläche erwartet Sie ein elegantes Raumkonzept. Mit viel Liebe zum Detail hat die Eigentümerin ihre exklusiven Wohnräume von einem Architekten umsetzen lassen.

Durch den allgemeinen Eingangsbereich gelangt man in den freundlichen Vorraum der Wohnung. Der offen gestaltete Küchen-/Ess-/Wohnbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Er überzeugt mit großzügiger Raumwirkung und viel Lichteinfall besonders durch den integrierten Wintergarten mit direktem Zugang zur 10 m² großen Terrasse und dem liebevoll angelegten, 122 m² großen Eigengarten. Dieser geschützte Gartenbereich ist größtenteils eingezäunt und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es zum Gärtnern, Spielen oder Entspannen. Die Einbauküche ist mit einer Steinplatte und sämtlichen E-Geräten ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Das Elternschlafzimmer grenzt an das geräumige Badezimmer an. Ein weiteres, kleineres Zimmer kann als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden. Hochwertige Bodenbeläge unterstreichen den gepflegten und geschmackvollen Gesamteindruck der Wohnung.

Zum Objekt gehören zusätzlich eine offene Garage mit 13 m², ein ebenerdiger Abstellraum mit 8 m² und ein weiterer PKW-Stellplatz auf dem gemeinsam genutzten Grund vor dem Haus. Weiteres sind anteilmäßig allgemeine Parkplätze und ein Kinderspielplatz dabei.

Diese lichtdurchflutete Immobilie vereint den Komfort einer Wohnung mit der Großzügigkeit und Privatsphäre eines eigenen Hauses.

Kaufpreis: € 345.000,--

Kaufnebenkosten ca. 10 % vom tatsächlichen Kaufpreis, das sind: Notar; Makler 3,6 % incl. 20 % Ust; Grunderwerbssteuer 3,5 %; Grundbucheintrag frei, bei Inanspruchnahme der *temporären Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten samt Anschrift bearbeiten werden.

GERTRUDE LEHNER

Remax One in Steyr Neuschönau

Mobil: 0664/53 16 460

Gebiet: Steyr-Stadt und Steyr-Land

Staatlich geprüfte Immobilienmaklerin; seit 2002 im Remax Netzwerk tätig; zähle seit Jahren zu den 10 Besten der österreichischen Remax-Makler. Profitieren Sie von meinem Engagement und meiner jahrelangen Erfahrung. Ich garantierte Ihnen Seriosität und höchstmöglichen Einsatz.

Über ein kostenfreies Beratungsgespräch mit Ihnen freue ich mich sehr, denn meine Kompetenz und Marktkennntnis bringe ich gerne zum Wohle meiner Kunden ein.