

Moderne Gartenwohnung in neuer Wohnanlage, Winkl/Kramsach, zu kaufen



Kramsach Wohnzimmer

Objektnummer: 3756_540

Eine Immobilie von RE/MAX Fusion

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6233 Kramsach
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	449.826,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Robert Hofbauer

RE/MAX Fusion
Bahnhofstraße 11
6300 Wörgl

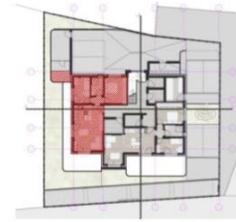
H +43 699 10629897



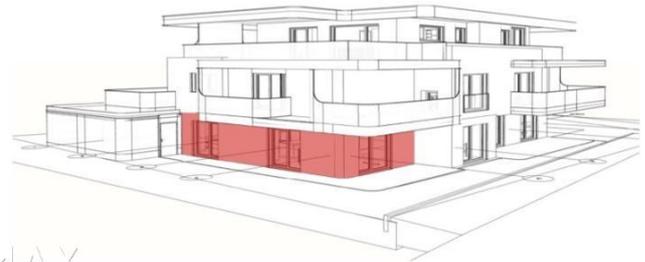
TOP 1 Erdgeschoss 1:100

Top 1

1 Schlafen	13.53m ²
2 Baden	5.19m ²
3 Gang	2.09m ²
4 Kind	9.84m ²
5 Kochen/ Essen /Wohnen	30.97m ²
Top 1 Gesamt Wohnnutzfläche	61.62m²
7 Terrasse	30.10m ²
8 Garten	62.39m ²
9 Abstellraum	5.02m ²



0. Erdgeschoss 1:500



RE/MAX



RE/MAX



TOP 1 Erdgeschoss 1:100



0. Erdgeschoss 1:500

Top 1	
1 Schlafen	13.53m ²
2 Baden	5.19m ²
3 Gang	2.09m ²
4 Kind	9.84m ²
5 Kochen/ Essen /Wohnen	30.97m ²
Top 1 Gesamt Wohnnutzfläche	61.62m²
7 Terrasse	30.10m ²
8 Garten	62.39m ²
9 Abstellraum	5.02m ²



RE/MAX

Objektbeschreibung

Moderne Gartenwohnung in neuer Wohnanlage, Winkl/Kramsach

In einer neu errichteten Wohnanlage mit insgesamt nur 6 exklusiven Wohneinheiten präsentiert sich diese charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung im begehrten Ortsteil Winkl von Kramsach. Die ruhige und dennoch zentral gut angebundene Lage verspricht Wohnqualität und Lebensfreude in einer naturnahen Umgebung.

Wohnfläche & Raumkonzept:

- Gesamtwohnfläche: ca. 61,62 m²
- Eingangsbereich: Direkt betreten gelangen Sie in eine großzügige, helle Wohnküche mit ca. 30 m² Fläche, die als offener Aufenthaltsbereich und Kochzone gleichermaßen konzipiert ist.
- Terrasse & Garten: Vom Wohnbereich aus öffnen sich Zugang und direkter Blick auf eine ca. 30 m² große Terrasse, die in einen idyllisch angelegten Garten mit 60 m² übergeht – ideal, um sonnige Stunden im Freien zu genießen.
- Schlafzimmer: Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die durch einen kleinen Vorraum voneinander getrennt sind, bieten Privatsphäre und Ruhe für erholsame Nächte.
- Badezimmer: Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer Dusche sowie WC ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein.

Zusätzliche Nutzflächen:

Die Wohnung verfügt über vielseitig nutzbare zusätzliche Flächen, die Ihnen zusätzlichen Stauraum und Komfort bieten:

- Garderobenbereich: Ein ca. 6,04 m² großes Nutzungsrecht im Eingangsbereich eignet sich hervorragend als Garderobe.
- Lagerräume: Zwei separate Lagerräume mit je ca. 5,02 m² sowie ein weiterer Lagerraum mit ca. 5,92 m² bieten ausreichend Platz für persönliche Gegenstände und saisonale Utensilien.

Optionale Parkmöglichkeiten:

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den Außenbereich flexibel zu erweitern:

- Ein Carport kann zum Festpreis von 20.000 EUR erworben werden.
- Alternativ oder ergänzend sind Frestellplätze zu je 12.000 EUR erhältlich, sodass Sie Ihre Fahrzeuge sicher und komfortabel parken können.

Diese exklusive Gartenwohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und weitreichenden Gestaltungsmöglichkeiten – sowohl in Innenräumen als auch im großzügigen Außenbereich. Die Kombination aus modernem Wohnkonzept, zusätzlicher Nutzfläche und optionalen Parkmöglichkeiten macht dieses Objekt zu einer einmaligen Gelegenheit für alle, die urbanes Leben mit naturnahem Flair verbinden

möchten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 40.3 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 0.65

effizienz:

Klasse Faktor Gesa A+

mtenergieeffizienz: