

# WOHLFÜHLOASE MIT GARTEN - RUHIGES, BARRIEREFREIES WOHNEN IN ZENTRUMSNÄHE



TITELBILD

**Objektnummer: IMMOMAKLEREI-25-0252**

**Eine Immobilie von IMMOMAKLEREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4560 Kirchdorf an der Krems
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Wohnfläche:</b>	73,88 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,60% inkl. Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Christian Kerbl**

IMMOMAKLEREI e.U.  
Franz-Josef-Straße 2  
4540 Bad Hall

T +436642279874 00436642279874  
H 00436642279874

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Raumaufteilung und Ausstattung: Die Wohnung besticht durch ihre optimale Raumaufteilung und die energetische Raumplanung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die großzügige DAN-Küche bietet genügend Platz für Ihre kulinarischen Kreationen. Der Kaminofen im Wohnbereich sorgt für gemütliche Stunden und eine behagliche Atmosphäre. Die Wohnräume und der Garten sind nach Südwesten ausgerichtet, wodurch sie viel Tageslicht und eine sonnige Atmosphäre genießen können. Die Schlafräume sind nach Nordosten ausgerichtet, was für eine ruhige und kühle Schlafumgebung sorgt. Garten und Außenbereich: Der private Garten ist durch eine Gartenhecke umgeben, die für viel Privatsphäre sorgt. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, sei es beim Gärtnern, Grillen, Sonnenbaden oder beim gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden. Parkmöglichkeiten: Ein Tiefgaragenparkplatz ist im Preis inbegriffen und bietet Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Zusammenfassung: Diese barrierefreie Erdgeschosswohnung in Kirchdorf an der Krems bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und luxuriöses Zuhause. Mit einem privaten Garten, einer hochwertigen Ausstattung und einer zentralen, aber ruhigen Lage ist sie die perfekte Wahl für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen – Ruhe und Stadtnähe. FLÄCHENAUFTEILUNG: Wohnzimmer: 19,02 m<sup>2</sup> Schlafzimmer: 13,37 m<sup>2</sup> Kinderzimmer geteilt: 15,75 m<sup>2</sup> Küche: 8,69 m<sup>2</sup> Badezimmer: 4,77 m<sup>2</sup> WC 2,30 m<sup>2</sup> Vorraum: 8,14 m<sup>2</sup> Abstellraum: 1,84 m<sup>2</sup> Terrasse: 5,16 m<sup>2</sup> Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich bitte unter 0664 / 227 98 74 oder unter [c.kerbl@immomaklerei.at](mailto:c.kerbl@immomaklerei.at)