

**Brixlegg: Geräumige 2,5-Zimmer-Wohnung mit  
Pelletsofen, Balkon und optionalem  
Tiefgaragenabstellplatz**

**PREISREDUKTION**



**Objektnummer: 874**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6230 Brixlegg
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	67,05 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,08 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	295.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.399,70 €
Betriebskosten:	89,65 €
USt.:	9,94 €
Infos zu Preis:	

1 Tiefgaragenabstellplatz (Top G 93) kann um zusätzlich 25.000,00 € miterworben werden!

### Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner



GRASL Immobilien



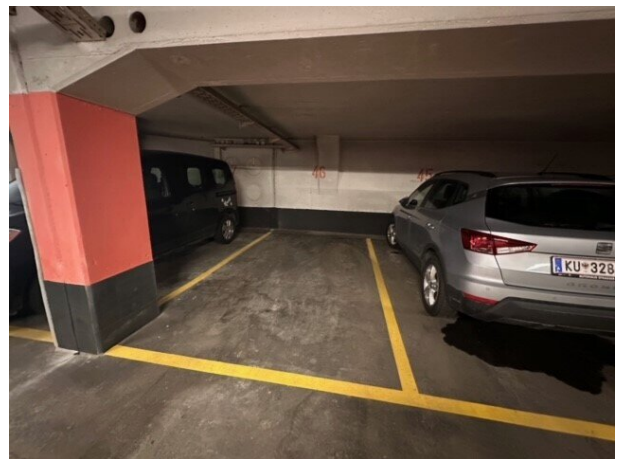
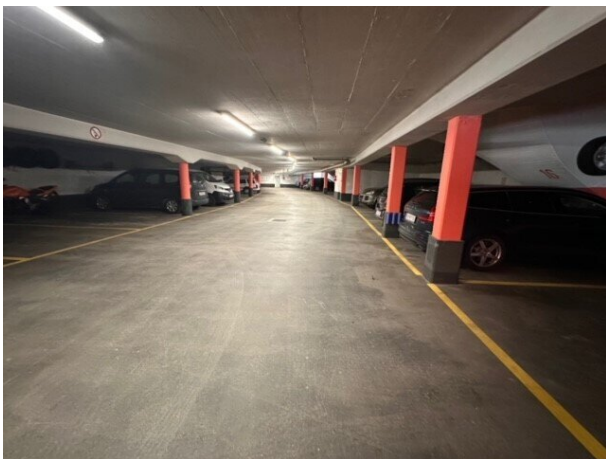








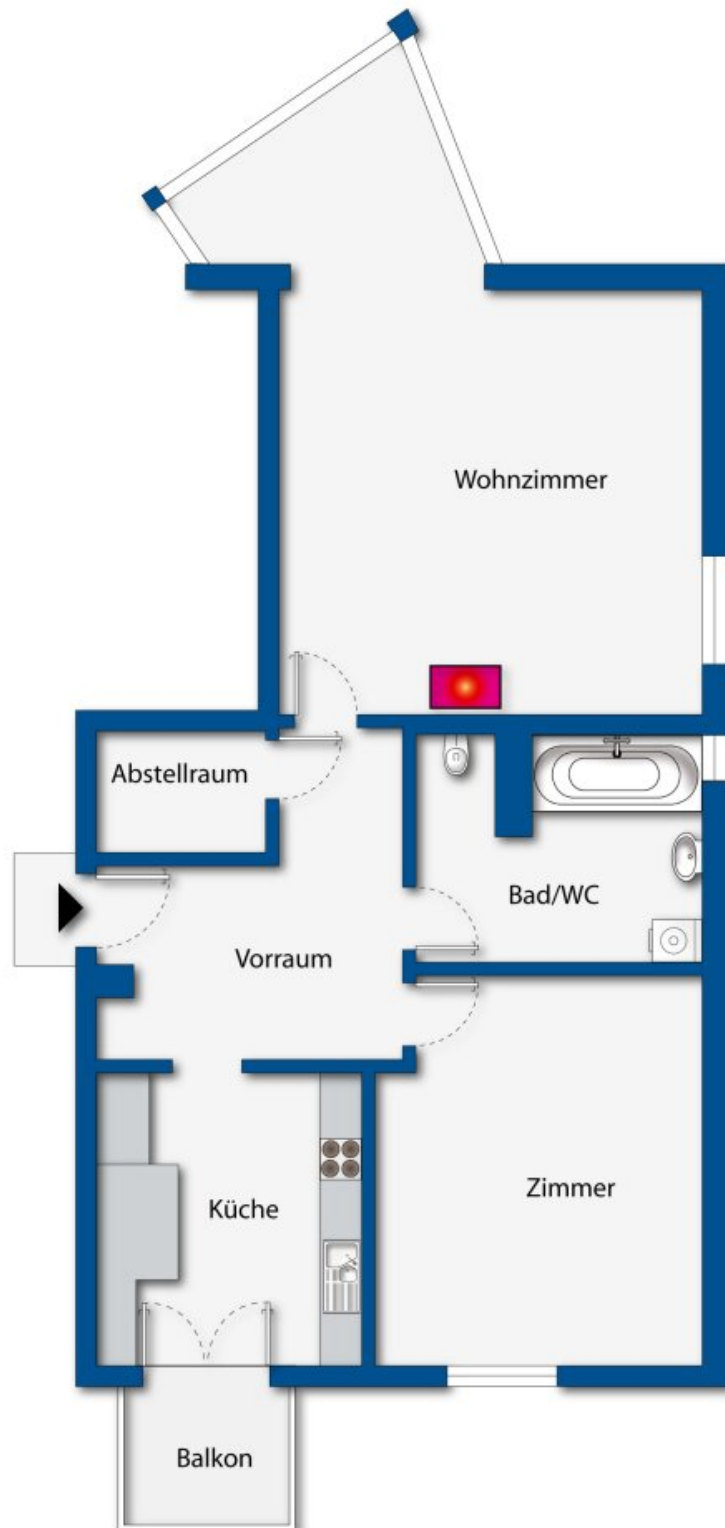












## Objektbeschreibung

Bei der gegenständlich zum Kauf stehenden Immobilie handelt es sich um eine gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung. Sie befindet sich im ersten Obergeschoß einer Wohnanlage und ist mehr als nur ein Wohnraum – sie ist ein Ort, an dem Sie sofort ankommen und bleiben möchten.

Ob als elegantes Eigenheim für Singles oder Paare oder als wertbeständige Kapitalanlage:

Hier vereinen sich Wohnqualität, Ausstattung und Lage zu einem Angebot, das aktuell selten zu finden ist.

### Wohnen mit Atmosphäre

Schon beim Betreten der Wohnung spüren Sie die besondere Stimmung dieser Immobilie.

- **Helles, großzügiges Wohnzimmer mit verglaster Veranda** – lichtdurchflutet, mit harmonischem Raumgefühl
- **Neuwertiger Pelletsofen** – sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme und gemütliche Abende
- **Separate Küche** – modern ausgestattet, durchdacht geplant, ideal für Genussmomente
- **Ruhiges Schlafzimmer mit eingebautem Kleiderschrank** – perfekt für erholsamen Schlaf und Rückzug vom Alltag
- **Badezimmer mit Badewanne und Fenster** – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen
- **Abstellraum** – Platz für die Gefriertruhe und den Wäschetrockner
- **Kleiner Balkon** – Platz für die Kaffeetasse am Morgen oder ein Glas Wein am Abend
- **Großes Kellerabteil** – viel Platz und Stauraum für Sportgeräte, etc.

### Fakten und Highlights

- Wohnfläche: Ca. **67 m²**
- Balkon: Ca. **1,40 m²**
- Kellerabteil: Ca. **10,08 m²**
- Raumaufteilung: Vorraum, Küche, Bad mit WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer
- Lage: 1. Obergeschoß
- Fußböden: Edler Parkett, Vinyl und pflegeleichte Fliesen
- Heizung: Fußbodenheizung und neuwertiger Pelletsofen
- Tiefgaragenplatz Top G 93 (optional): **25.000,00 €**
- Gepflegte Wohnanlage – **Einziehen und wohlfühlen**
- Auch als **Anlageobjekt** attraktiv: Sehr gute Vermietbarkeit und stabile Wertentwicklung, **ca. 4,07 % Jahresbruttorendite** erzielbar



## **Lage mit Mehrwert**

Ruhig und dennoch bestens angebunden: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitangebote und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine angenehme, gepflegte Nachbarschaft sorgt für zusätzliches Wohlfühl.

## **Jetzt Besichtigen – oder direkt ein Kaufanbot stellen**

Diese Wohnung bietet Ihnen eine seltene Kombination aus Komfort, Wertstabilität und Charme.

Nutzen Sie die Gelegenheit:

**Vereinbaren Sie gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin oder senden Sie uns direkt Ihr Kaufanbot – bevor es jemand anderer tut!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap