

# **Zentral Wohnen über der Nebelgrenze - Ihre neue Eigentumswohnung im Herzen von Hellmonsödt**



Ausblick

**Objektnummer: 0004000905**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4202 Hellmonsödt
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Wohnfläche:</b>	104,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	483.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

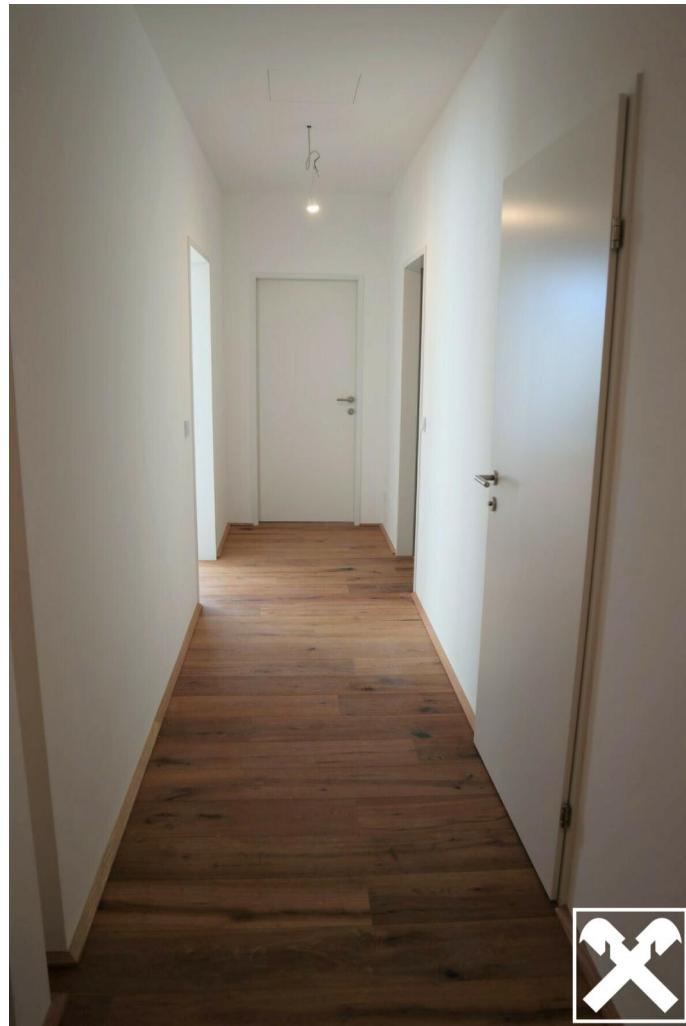


**Elke Heinzl**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 80029590  
H +43 676 8141 9590







# **Objektbeschreibung**

**Wohnen über der Nebelgrenze!**

**Erstbezug - Dachgeschosswohnung in zentraler Marktplatzlage**

Die Wohnnutzfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> bietet eine großzügige Raumaufteilung, eine großzügige Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup> rundet das Angebot ab.

Durch die zentrale Lage sind Dinge des täglichen Bedarfs sehr gut fußläufig erreichbar.

Ausstattung:

Kunststofffenster, 3-fach verglast

Sonnenschutz

Fußbodenheizung

Wärmepumpe

Wandklimakonvektor in Wohn- und Schlafzimmer

Vollwärmeschutz

Lift

Im Kaufpreis inkludiert ist ein Garagenplatz, ein KFZ-Abstellplatz im Freien kann um EUR 9.000,-- zusätzlich erworben werden.

Hellmonsödt liegt auf ca. 825m Seehöhe und lädt somit fast ganzjährig ein, die Sonne oberhalb der Nebelgrenze zu genießen.

Neben einer guten Infrastruktur und einer ausgezeichneten Gastronomie werden hier auch viele Möglichkeiten für eine ausgewogene Freizeitgestaltung geboten.

Neben Spaziergängen und Wanderungen in der schönen Natur, kann man auch beim Radfahren, Reiten, Langlaufen, uvm. Ruhe und Entspannung finden.

Der Golfclub Sterngartl ist nur wenige Autominuten entfernt.

Kinder kommen nicht nur im ortsansässigen Freibad, sondern auch in einer Skateanlage oder auf verschiedenen Themenwegen voll auf ihre Kosten.

Die Landeshauptstadt ist in nur 15 Autominuten erreichbar. Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben.

Zum 3D-Rundgang:

<https://tour.ogulo.com/jjqg>