



Sonnige Gartenwohnung mit privatem Pool und Garage in TOP Lage!

Zu kaufen: 4451 Garsten, Kremser Schmidt-Straße 3; TOP 1; Objekt Nr. 2273/2955

Daten & Fakten:

Wohn- und Nutzfläche	ca. 200,15 m ²
Grundstück	887m ²
Heizwärmebedarf	118,4 kWh/m ² a
Kaufpreis	€ 248.000,-



Daten & Fakten

Wohnfläche (EG)	ca.116,29 m ²
Nutzfläche (KG)	ca.83,86 m ²
Garten	ca. 314,00 m ²
Terrasse	ca. 18,24 m ²
Gartenlaub	ca. 12,48 m ²
Swimmingpool	6,30 m x 1,30 m
Parkplätze	private Garage
Baujahr	1980
Bezug ab	ab sofort
Widmung	Wohngebiet

Monatliche Kosten ca:

Gemeindeabgaben	€ 109,22 p.M.
-----------------	---------------

Kaufpreis: € 248.000,-

Kaufnebenkosten:

Ca. 10 % vom tatsächlichen Kaufpreis (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr, 1,2 % Vertragserrichtungskosten, Makler 3,6 %). Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr.



Ausstattung und Bauweise

- 30er-Ziegel + teilw. 8 cm Vollwärmeschutz
- Ziegeldach mit verzinkten Dachrinnen
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden (außen) + Fliegengitter
- Parkett- und Fliesenböden
- Holzinrentüren
- Gastherme über Heizkörper
- Pufferspeicher (Warmwasseraufbereitung erfolgt im Sommer über Strom; im Winter über die Heizung)
- Zwei Badezimmer mit Badewanne
- zwei separate WCs
- zwei Küchen mit sämtlichen Elektrogeräten
- Hauswirtschaftsraum mit Strom- und Wasseranschluss (Kellergeschoss)
- Arbeitszimmer/Hobbyraum mit integrierten Badezimmer (Kellergeschoss)
- Abstellräume
- überdachte Terrasse mit Steinplatten (privat)
- Gartenlaube mit Steinplatten (privat)
- Swimmingpool (privat)
- Infrarotkabine (privat)
- SAT-TV
- private Garage mit Starkstromanschluss

Möblierung im Kaufpreis inkludiert

- zwei Küchen mit sämtlichen Elektrogeräten
- vier Einbauschränke
-

Sanierung/Erneuerungen

- Gastherme (1997)
- Küche mit E-Geräten W1 (2008) + Küche mit E-Geräten W2 (2006)
- Böden in beiden Wohneinheiten (2006)
- Badezimmer und WC in beiden Wohneinheiten (2006)
- Swimmingpool (2012)
- Erweiterung Terrasse (2012)
- Fenster und Fliesen Kellergeschoss (2013)
- Zählerschrank (2019)

Sonstiges

Strom-, Wasser- und Heizkosten werden nach nach individuellen Verbrauch abgerechnet



Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses mit insgesamt 2 Parteien.

Das Objekt zeichnet sich besonders durch ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre aus und bietet Ihnen durch die praktische Größe und die traumhafte Lage die idealen Voraussetzungen für Ihre zukünftige Wohlfühloase.

Das gesamte Erdgeschoss umfasst ca. 116 m² Wohnfläche und beinhaltet zwei Wohnzimmer, zwei Küchen – und Essbereiche, zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und zwei separate WCs.

Für Ihre Träume vom eigenen Fitnessstudio oder der privaten Wellnessoase ist ebenfalls gesorgt – das Objekt ist voll unterkellert und ermöglicht Ihnen ein enormes Potenzial an Gestaltungsmöglichkeiten. Die Nutzfläche (privat) umfasst ca. 84m² und wird aktuell untergliedert in einen Hauswirtschaftsraum, ein Arbeitszimmer/Hobbyraum inkl. Badezimmer, einen Fitnessraum sowie zwei weitere Abstellräume.

Den idealen Übergang von Innen nach Außen ermöglichen Ihnen zwei private Terrassen – von hier aus gelangen Sie in Ihrem privaten Garten mit integrierten Pool (ebenfalls privat) und zusätzlich bietet Ihnen die Gartenlaube (privat) im hinteren Bereich des Gartens ein gemütliches und überdachtes Plätzchen im Freien. Der natürliche Sichtschutz in Form einer Hecke garantiert Ihnen maximale Privatsphäre.

Besonders hervorzuheben ist noch die Lage im Erdgeschoss – man profitiert von der dauerhaften Nutzbarkeit des eigenen Wohnraums unabhängig vom Alter, der körperlicher Verfassung oder der aktuellen Lebenssituation.

Eine entspannte Heimkehr ist ebenfalls garantiert – vor dem Haupteingang befindet sich Ihre private Garage und zusätzlich bietet Ihnen die Umgebung genügend Parkmöglichkeiten für Familie und Freunde.

Abgerundet wird die einzigartige Wohnqualität durch die unmittelbare Nähe zur grünen Umgebung, welche Ihnen entlang des Flusses Enns wunderschöne Spazierwege sowie gesundheitsförderliche Lauf-/Fahrradstrecken bietet.

Nutzen Sie die Chance und überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von dieser Immobilie.

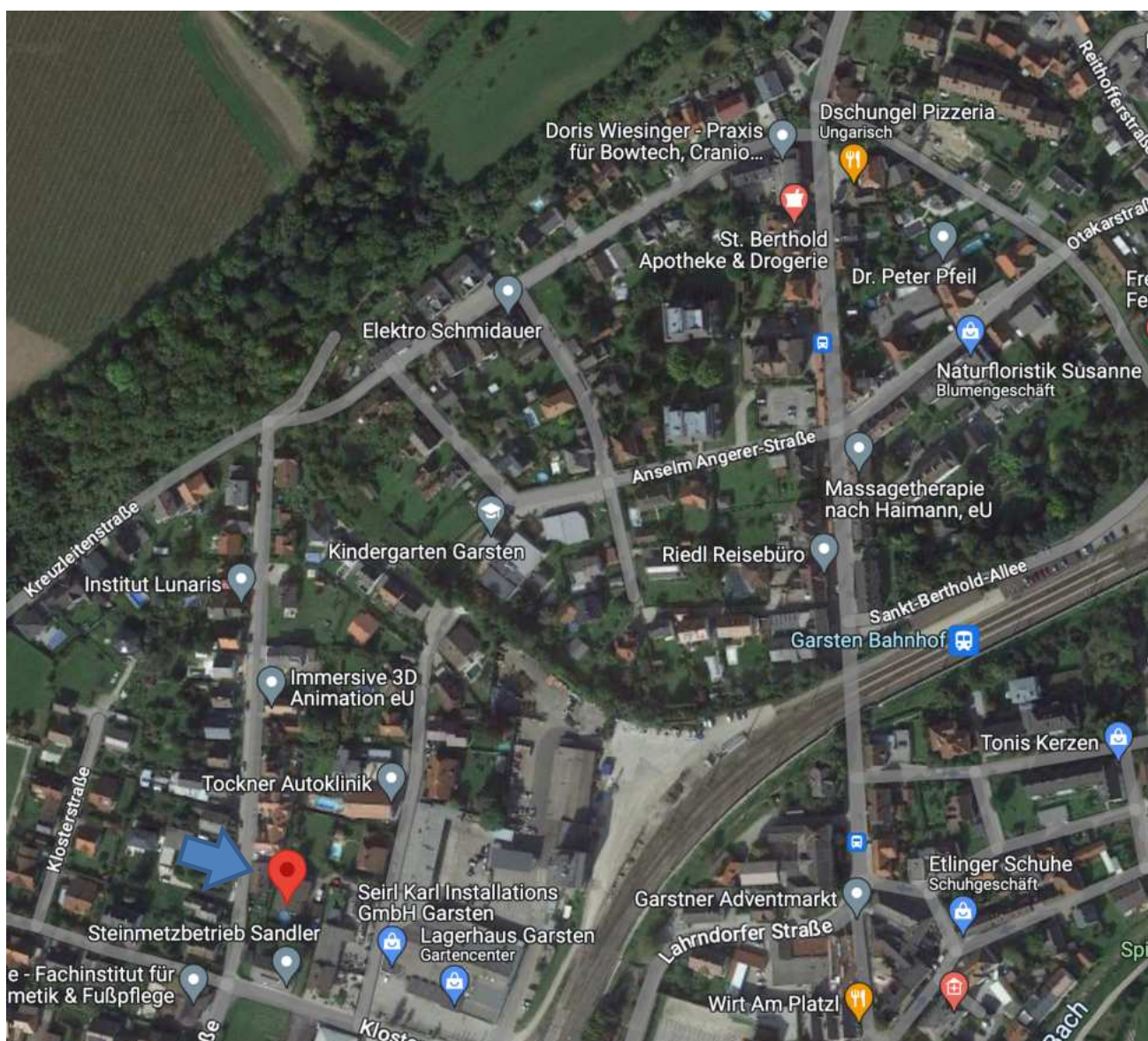
Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ausgezeichneten Lage in der sehr beliebten Marktgemeinde Garsten und ist sowohl über öffentliche Verkehrsmittel (Stadtbus, Postbus), als auch mittels Auto oder Fahrrad sehr gut erreichbar.

Das vielfältige infrastrukturelle Angebot – diverse Einkaufsmöglichkeiten, eine Reihe an Ärzten, Kindergärten, Schulen, Supermärkten sowie Sport- und Unterhaltungsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.

Darüber hinaus bietet diese Lage auch ein vielseitiges Angebot, um in der Natur die Seele baumeln zu lassen, wie z.B. mehrere Spazier-/Wanderwege sowie sehr schöne Lauf-/Fahrradstrecken.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich eine Bushaltestelle und das Stadtzentrum von Garsten bzw. von Steyr ist in fußläufig erreichbar.



Raumaufteilung



Vorraum/Garderobe



Wohn- und Essbereich mit Ausgang zur Terrasse



Wohn- und Essbereich mit Ausgang zur Terrasse



Küche



Schlafzimmer mit Ausgang zur Terrasse



Badezimmer



Infrarotkabine



Wohn- und Essbereich mit Ausgang zum Garten



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer

Kellergeschoss (privater Bereich):



Außenbereich:



privater Garten mit Pool



privater Garten mit Pool



überdachte Terrasse



Gartenlaub



Außenansicht/Zugang mit Blick zur Garage



Garage