



CHARMANTE 3-ZIMMER-WOHNUNG

IN WILHERING

Hochparterre

Linzer Straße 23
4073 Wilhering





Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein gemütliches Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Wilhering.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und hat eine Wohnfläche von etwa 68 m². Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume. Zwei wunderschöne Außenbereiche ermöglichen Ihnen zu jeder Tages-

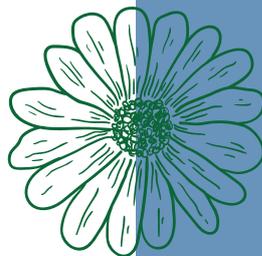
zeit Entspannung im Freien. Ein eigenes Kellerabteil sowie ausreichend Stellplätze runden dieses attraktive Angebot ab. Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf zentrales Wohnen legen.







DATEN



Wohnfläche: **67,97 m²**
Zimmer: **3**
Keller: **ja**
Küche: **inkl.**
Balkon: **ja**
Terrasse: **ja**



HIGHLIGHTS

- ◇ Idyllische, uneinsichtige Terrasse
- ◇ durchdachte Raumaufteilung
- ◇ lichtdurchflutete Räume
- ◇ Nur 10 Minuten mit dem Auto und 14 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln vom Linzer Hauptplatz entfernt

FAKTEN

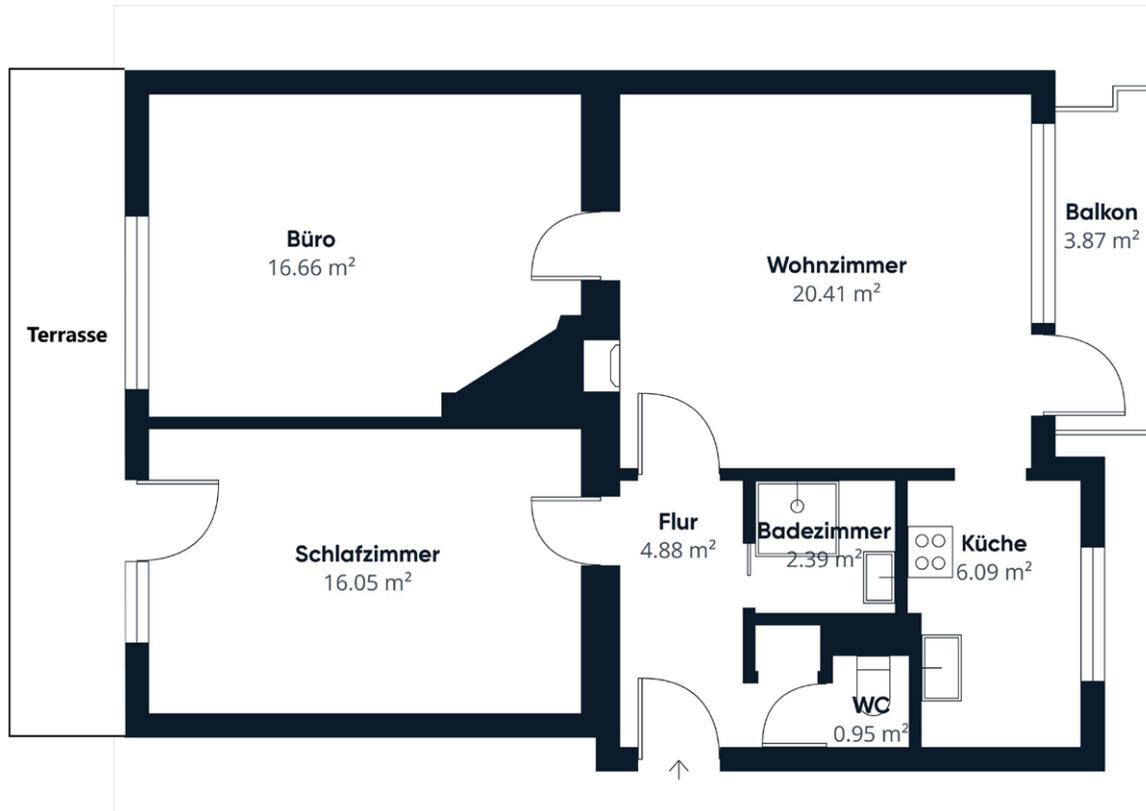
SANIERUNG WOHNUNG:

- ◇ 2017 Neue Gastherme
- ◇ 2021 neue Wohnungseingangstür
- ◇ 2022 wurde das Badezimmer saniert
- ◇ 2022 neue, hochwertige Josko Innentüren



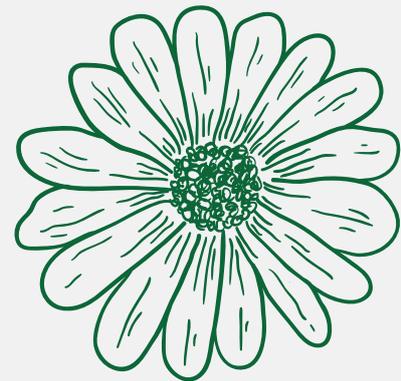


Grundriss



Raumdaten

Flur	4,88 m ²
Badezimmer	2,39 m ²
WC	0,95 m ²
Wohnzimmr	20,41 m ²
Küche	6,09 m ²
Schlafzimmer	16,05 m ²
Büro	16,66 m ²



GESAMTWOHNFLÄCHE

67,97 m²

TERRASSE

BALKON

3,87 m²



KAUFPREIS

GESAMT: **EUR 219.000,-**

GRUNDBUCH:

KG 45312
EZ 256
GST-Nr. 699, 700/1

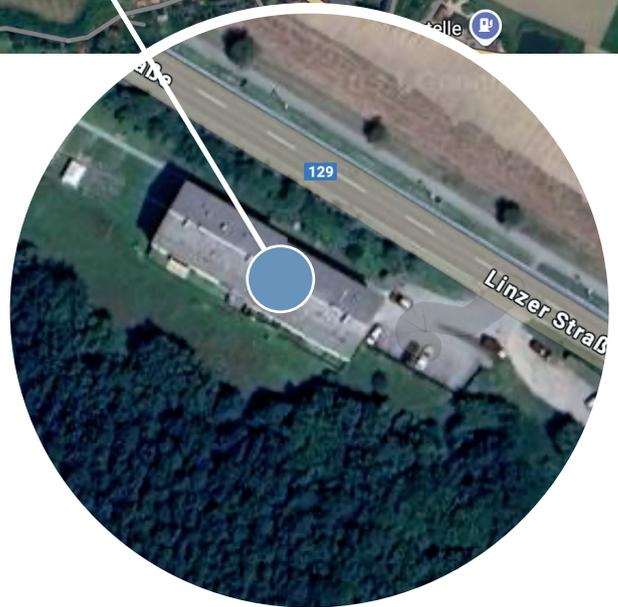
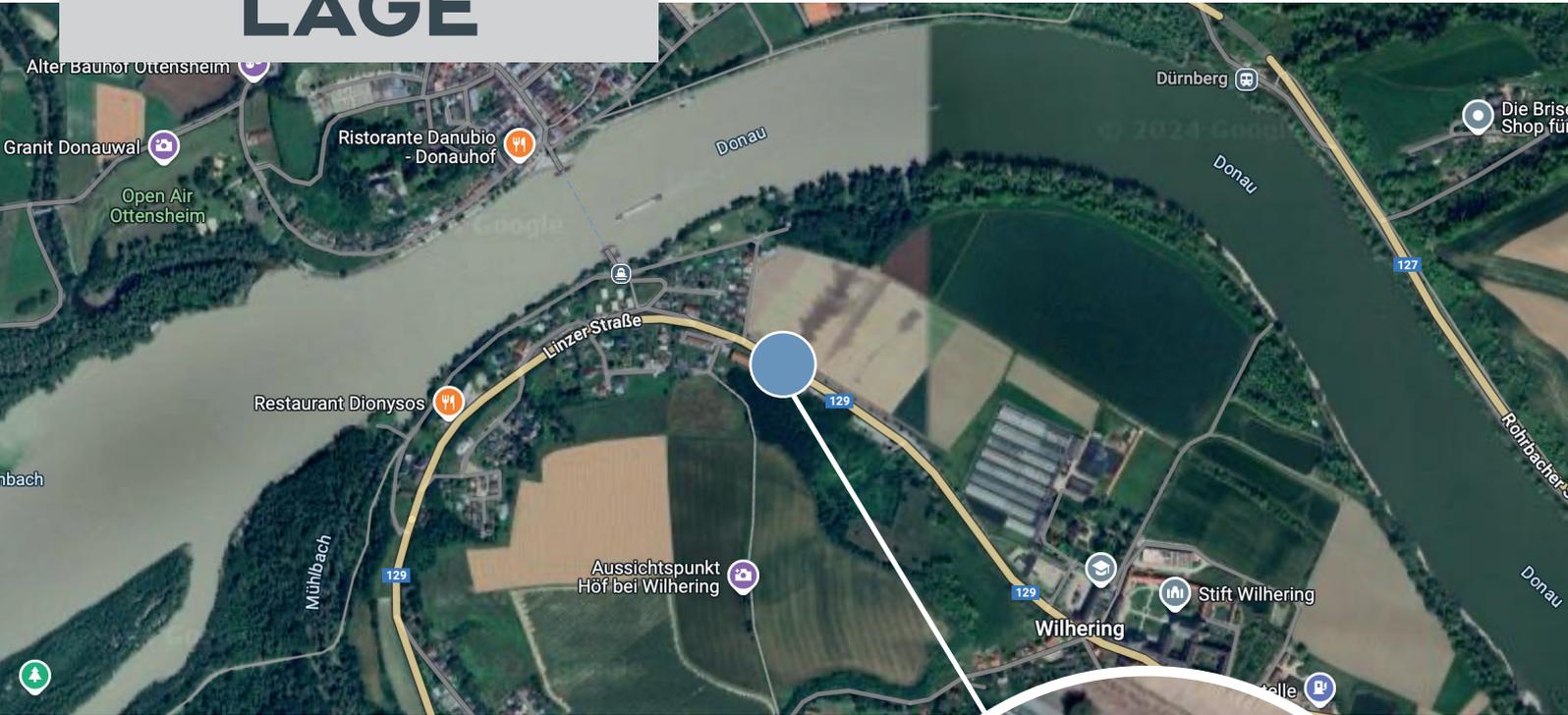
ENERGIEAUSWEIS:

HWB 79,3 kWh / m²a Energieklasse: C
f_{GEE} 1,33 kWh / m²a Energieklasse: C

Provision: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten.



LAGE





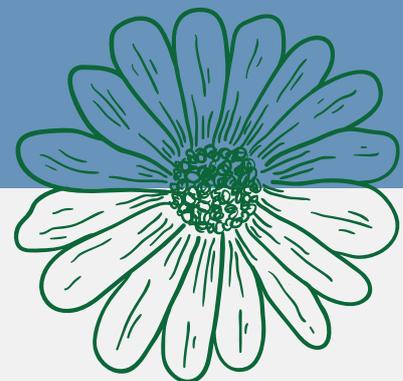
Luftbild Wilhering_Mayr_Sommer_2020_2278

WILHERING

29,97 km² | 6176 Einwohner/innen

Die Wohnung befindet sich in Wilhering, einem malerischen Ort mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und ländlicher Ruhe. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe und leicht erreichbar.

VEREINBAREN SIE NOCH HEUTE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND LASSEN SIE SICH VON DIESER BESONDEREN WOHNUNG VERZAUBERN.





Entfernungen



© Marianne Fellhofer

- Kindergarten: 4,4 km – 6 min 
- Arzt: 4,2 km – 5 min 
- Bahnhof/Bus: – 650 m – 1 min 
- Gymnasium: 650 m – 1 min 
- Frisör: 3,9 km – 5 min 
- Supermarkt: 2,4 km – 3 min 
- Restaurant: 600 m – 1 min 
- Fitnessstudio: 8,2 km – 9 min 

KONTAKT

“
Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Katharina Bräuer

M +43 660 10 77 697

E katharina.braeuer@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.