



#0005003299

## Top gepflegte 3 ZI-Wohnung in Aigen/E. mit Garage und Loggia, TOP 8

8943 Aigen im Ennstal



Kaufpreis: 185.000,00 €  
Wohnfläche: 78,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Klaus Schrottshammer  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
klaus.schrottshammer@rlbstmk.at  
+43 664 627 57 30  
+43 3687 22521-990





## BESCHREIBUNG

Wir freuen uns, Ihnen eine top gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage in Aigen im Ennstal, Ortsteil Ketten, anbieten zu können. Diese traumhafte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Balkon von 6 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. Stock eines Mehrparteienhauses und bietet einen unvergleichlichen Ausblick auf den majestätischen Grimming. Das Haus wurde außerdem umfassend thermisch saniert, welches zu einer deutlichen Verbesserung der Energieeffizienz und einem angenehmen Wohnklima beiträgt.

### Ausstattung

Wohnfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Balkon: 6 m<sup>2</sup>, mit direktem Blick auf den Grimming

Garage: 23 m<sup>2</sup>, mit automatischem Tor

Freier Abstellplatz: 1

Keller: ca. 6 m<sup>2</sup>

Garten: großer allgemeiner Garten mit eigenem Gemüsebeet

Kachelofen: Schöner Kachelofen, der zusätzlich beheizt werden kann

Thermische Sanierung: Das Gebäude wurde umfassend thermisch saniert.

### Highlights der Wohnung

Neuwertiges Badezimmer: Modern und stilvoll gestaltet bietet das Badezimmer höchsten Komfort.

Extra WC: Zeitgemäß und praktisch.

Moderne Küche: Vollständig ausgestattet und neuwertig

Balkon: 6 m<sup>2</sup> großer Balkon mit spektakulärem Blick auf den Grimming – perfekt zum Entspannen und Genießen der atemberaubenden Landschaft

Kachelofen: Ein schöner Kachelofen sorgt für wohlige Wärme und gemütliche Abende, besonders in der kalten Jahreszeit.

Thermische Sanierung: Die thermische Sanierung des Hauses sorgt für eine verbesserte Energieeffizienz und niedrigere Heizkosten.

### Lage

Die Wohnung liegt ideal in Aigen im Ennstal im Ortsteil Ketten. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Bezirkshauptstadt Liezen, welche alle wichtigen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Aigen selbst besticht durch seine ruhige und naturnahe Umgebung und ist ein perfekter Ausgangspunkt für zahlreiche Freizeitaktivitäten in der Region.

### Sonstiges

Zur Wohnung gehört eine 23 m<sup>2</sup> große Garage mit automatischem Tor, die viel Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzliche Lagermöglichkeiten bietet. Ein freier Abstellplatz ist ebenfalls vorhanden. Ein ca. 6 m<sup>2</sup> großer Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.



**Maklerservice & Bewertung**

Der große allgemeine Garten steht allen Bewohnern zur Verfügung und bietet mit einem eigenen Gemüsebeet die Möglichkeit, frisches Gemüse direkt vor der Haustür anzubauen.

Besichtigung:

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Dieses Exposé beschreibt eine Immobilie, die durch ihre Lage, Ausstattung und den besonderen Blick auf den Grimming besticht. Ideal für Paare oder Familien, die ein ruhiges und komfortables Zuhause in einer naturnahen Umgebung suchen. Der zusätzliche Kachelofen sorgt für eine besonders behagliche Atmosphäre und ist ein weiteres Highlight dieser ansprechenden Wohnung. Die thermische Sanierung des Hauses trägt zudem zu einem energieeffizienten und nachhaltigen Wohnen bei.

Vereinbaren sie gleich einen Besichtigungstermin mit unserem Makler Klaus Schrottshammer!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1977
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 6 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	111,28
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,60
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	185.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	123,37 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	83,78 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Sonstige Kosten	57,29 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	110,82 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	375,26 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	185.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarifordnung Vertragserrichter
--------------------	---------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	19.656,37 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

## INFRASTRUKTUR

### Kultur & Freizeit

< 500m: Putterersee

< 1km: Badesee Putterersee

### Gaststätten

< 500m: Restaurant Puttererseehof

< 500m: Burgeratelier

< 500m: Gasthof Pension Brückenwirt

### Sonstiges

< 1km: Metalltechnik Fritz

### Einkauf

< 1km: Landgenossenschaft Ennstal - Landmarkt

< 1km: Gasthof Kirchenwirt Aigen

< 500m: Adrian Reimer

### Gesundheit

< 1km: Dr. Erwin Bernklau

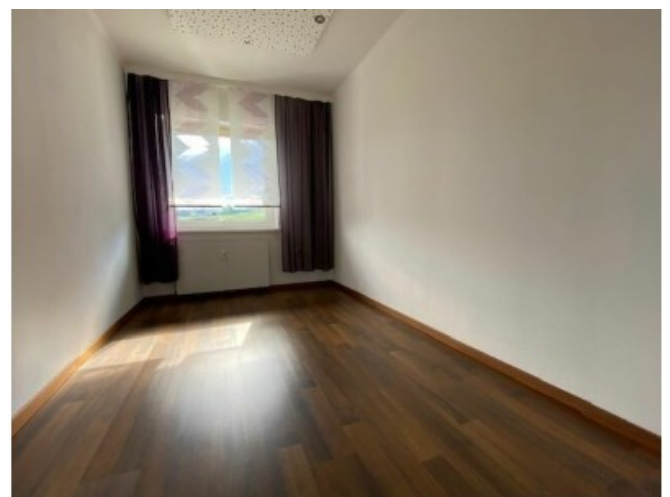
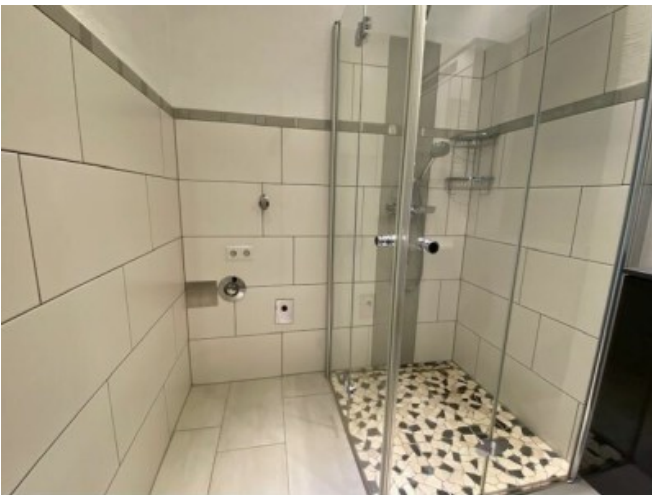
### Bildung

< 500m: Volksschule



GALERIE











## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Garagenplan](#)

