



#0005003299

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

8943 Aigen im Ennstal



Purchase price: 165.000,00 €

Living Area: 78,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1977
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Oil, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage, Open

### AREAS

Living Area	ca. 78 sqm
Cellar Area	ca. 6 sqm
Loggia Area	ca. 6 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	90,80
HWB Class	 C
fGEE Value	1,50
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Floors	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Loggias	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	165.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	123,37 € incl. 10% VAT
Repair Costs	83,78 € incl. VAT
Other Costs	57,29 € incl. VAT
Heating Costs	110,82 € incl. 20% VAT

### TOTAL

Total Running Costs	375,26 € incl. VAT
Total buy price	165.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### SIDECOSTS

Costs for contract	lt. Tarifordnung Vertragserrichter
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

### FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	19.656,37 €
Reserve Deadline	31.12.2023



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Recreation

< 500m: Putterersee

< 1km: Badeseesee Putterersee

#### Gastronomy

< 500m: Restaurant Puttererseehof

< 500m: Burgeratelier

< 500m: Gasthof Pension Brückenwirt

#### Other

< 1km: Metalltechnik Fritz

#### Shopping

< 1km: Landgenossenschaft Ennstal - Landmarkt

< 1km: Gasthof Kirchenwirt Aigen

< 500m: Adrian Reimer

#### Health

< 1km: Dr. Erwin Bernklau

#### Education

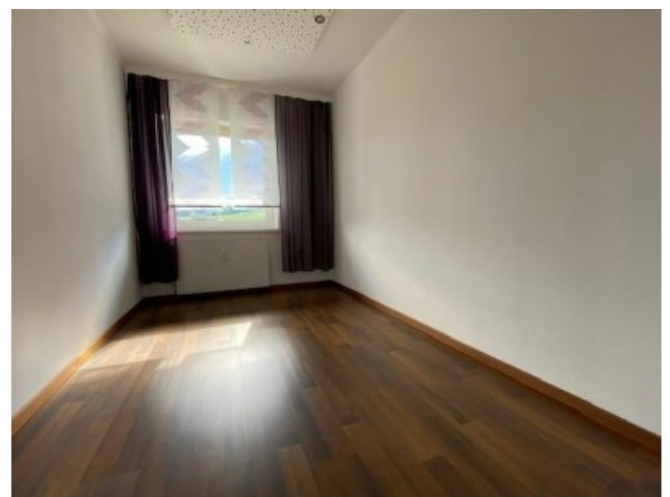
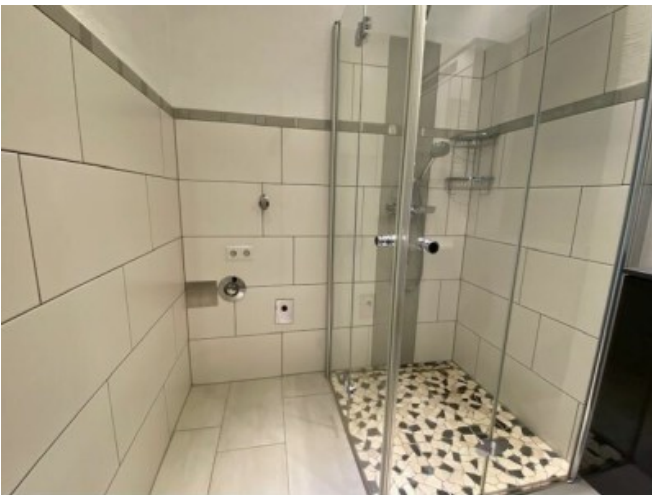
< 500m: Volksschule





GALLERY











LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Garagenplan](#)

