



Inserat ID: 56706

erstellt am : 23.04.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

Straße:

83410 Laufen

Bayern Österreich

### Kontaktinformationen:

Anel Memic

Tel: +436765562364

a.memic@k3-immo.at

Wohnfläche: 108m<sup>2</sup>

## K3 - Sonnige XXL Wohnung mit perfekter Anbindung in Laufen



Willkommen in dieser sonnendurchfluteten und großzügig geschnittenen Wohnung, die kürzlich umfassend renoviert wurde.

Mit einer Wohnfläche von 108m<sup>2</sup> bietet sie auf 4 Zimmern und einem geräumigen Koch-Essbereich viel Platz und eine luftige Atmosphäre zum Durchatmen.

Die Wohnung besticht durch zwei Balkone: Einen großzügigen Ostbalkon mit etwa 25m<sup>2</sup> und einen Westbalkon mit etwa 6m<sup>2</sup> Fläche.

Zusätzlich steht ein geräumiges Kellerabteil mit 9m<sup>2</sup> Stauraum zur Verfügung.

Die elektrische Anlage wurde 2022 vollständig erneuert, einschließlich des Sicherungskastens. Fliegengitter an allen Fenstern sorgen für angenehme Sommertage.

Das Gebäude, erbaut im Jahr 1967, wurde stets gut gepflegt. Ein Außenstellplatz gehört zur Wohnung. Bequem im 3. Stock gelegen, ist die Wohnung mit dem Aufzug erreichbar.

Die monatlichen Kosten belaufen sich auf ca. 389€, inklusive Warmwasser, Rücklagen und laufende Betriebskosten.

Die Ausstattung umfasst Parkettböden, dreifach verglaste Fenster (alle neu von 2019), ein modernes Bad und WC aus dem Jahr 2022 sowie eine neue Küche.

Sowohl der Estrich (2019) als auch die Bodenbeläge wie Parkett und Fliesen (2022) wurden erneuert. Alle relevanten Rechnungen liegen vor.

Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und finden alles, was Sie für den Alltag benötigen, in unmittelbarer Nähe:

Ärzte, Kindergärten, Grundschulen, Mittelschulen, Gymnasien, Apotheken, Restaurants und Einkaufsmärkte.

Die öffentlichen Verkehrsmittel, sowohl in Bayern als auch in Österreich, sind bequem erreichbar, mit Bahnhöfen in Laufen und dem nahe gelegenen Oberndorf.

Die Wohnung befindet sich nur wenige Minuten von der Brücke zur Staatsgrenze zwischen Deutschland und Österreich entfernt.

Die Autobahn A8 Richtung München erreichen Sie mit dem Auto in nur ca. 15-20 Minuten. Auch die Festspielstadt Salzburg und der Flughafen sind in ähnlich kurzer Zeit erreichbar.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, Ihr neues Zuhause in Laufen zu finden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 108m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 103m<sup>2</sup>

fgeewert: 1.1m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Anel

Nachname: Memic

Tel.: +436765562364

E-Mail: a.memic@k3-immo.at