

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und herrlichem Weitblick

Objekt: 1657 • Außerfeldstraße 45b • 6706 Bürs



## Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1657
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Etage	2. Stock
Topnummer	Top W13
Wohnfläche	84,99 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	6,62 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	7,89 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Parkmöglichkeit	1 Tiefgaragenstellplatz
Heizungsart	Öl
Heizsystem	Zentralheizung
Lift	Kein Fahrstuhl
Beziehbar	sofort
Baujahr	1985
HWB	84 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Klasse	C
Betriebskosten	440,50€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	315.000,00€

### Einmalkosten / Nebenkosten

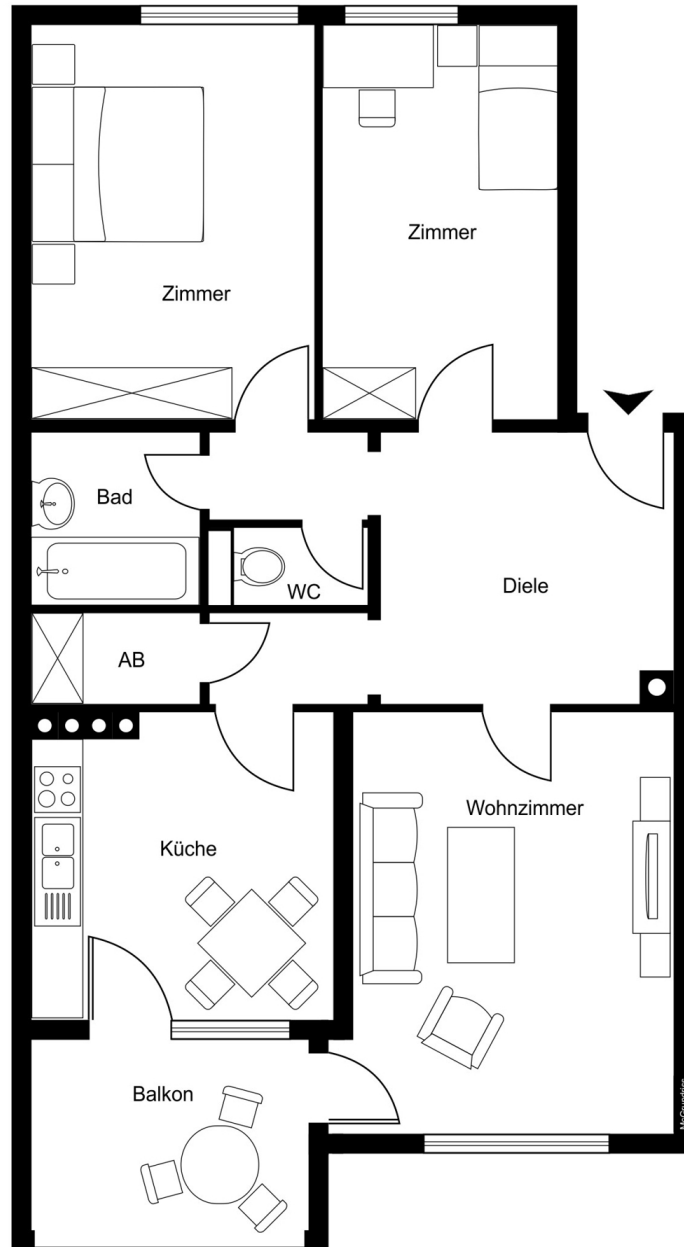
3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten  
Bekanntmachungskosten + Barauslagen



### Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich  
Mobil: +43 664 53 73 005  
m.froehlich@phima.at

# Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit guter Anbindung an die zentrale Infrastruktur Bürs' und zugleich angenehmer Wohnqualität. Bürs selbst liegt am Eingang des Brandnertals und verbindet Alpen-Charme mit einer hervorragend angebotenen Lage im Walgau. Hier profitieren Sie von einer lebendigen Dorfgemeinschaft mit grundsätzlichen Versorgungseinrichtungen, Schulen und einer modernen Verkehrsanbindung.

Naturliebhaber schätzen besonders die Nähe zur Bürser Schlucht, einem beeindruckenden Naturdenkmal mit eindrucksvoller Schluchtenlandschaft und abwechslungsreichen Wanderwegen - ein beliebtes Naherholungsziel für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Ausflüge in die alpine Natur.

Im Umfeld finden sich zudem Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote - beispielsweise Freizeit- und Sporteinrichtungen, Klettergebiete in der Umgebung sowie ein umfangreiches Wander- und Radwegenetz. Bürs ist außerdem verkehrstechnisch günstig angebunden, was kurze Wege zu den umliegenden Gemeinden und in die Alpenregion ermöglicht.

## Beschreibung

Gemütliches Wohnen mit durchdachtem Grundriss und besonderem Wohlfühlfaktor: Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort.

Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige Küche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Dank der Trennung von Esszimmer und Wohnzimmer entstehen zwei eigenständige Bereiche, die sowohl gemütliche Rückzugsorte als auch Platz für gesellige Stunden schaffen.

Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen. Die drei gut geschnittenen Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der mit seiner hervorragenden Aussicht überzeugt und zusätzlichen Lebensraum im Freien bietet. Hier lassen sich entspannte Stunden genießen und der Alltag in angenehmer Umgebung ausklingen.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche / Essbereich



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Vorraum



Vorraum



Badezimmer



Badezimmer



Flur



Flur



Balkon



Balkon



Außblick



Außenansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



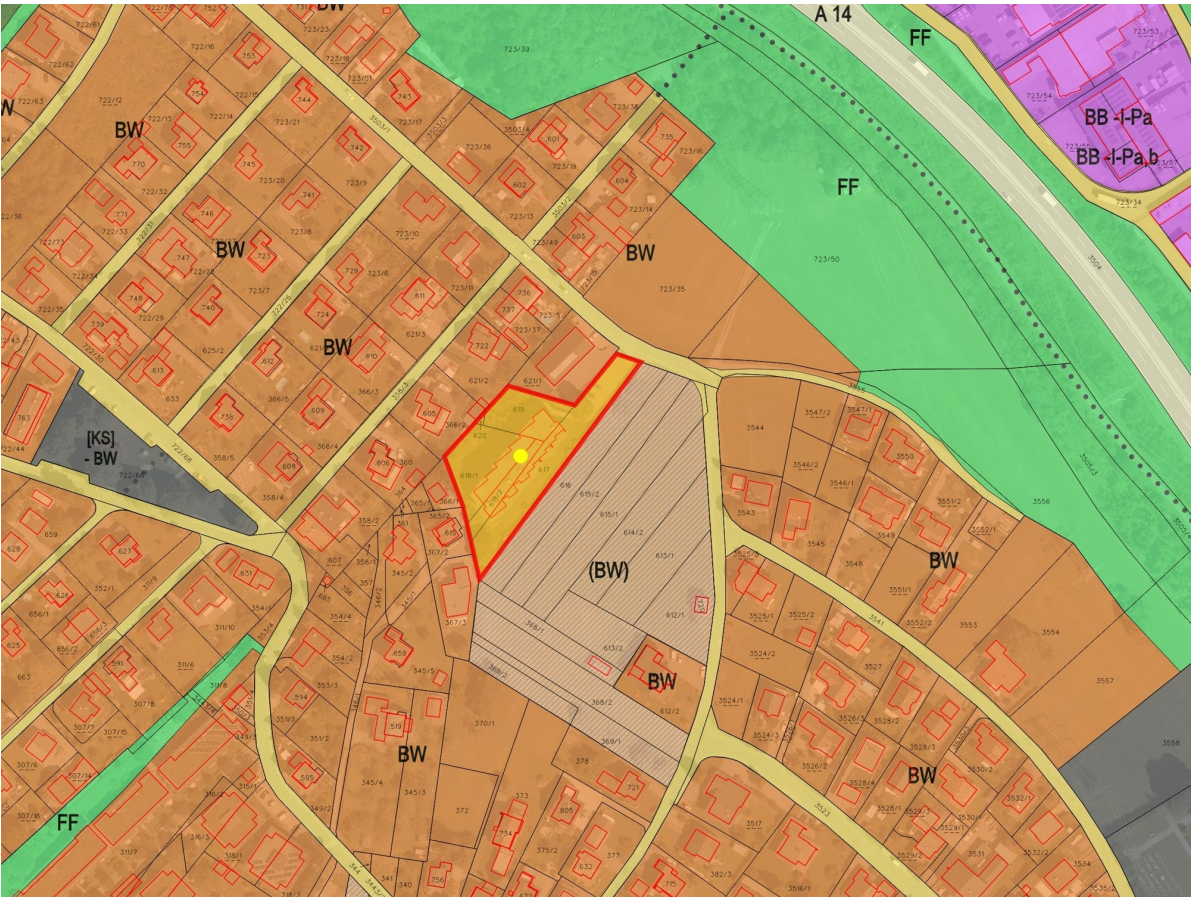
Luftansicht



Luftansicht

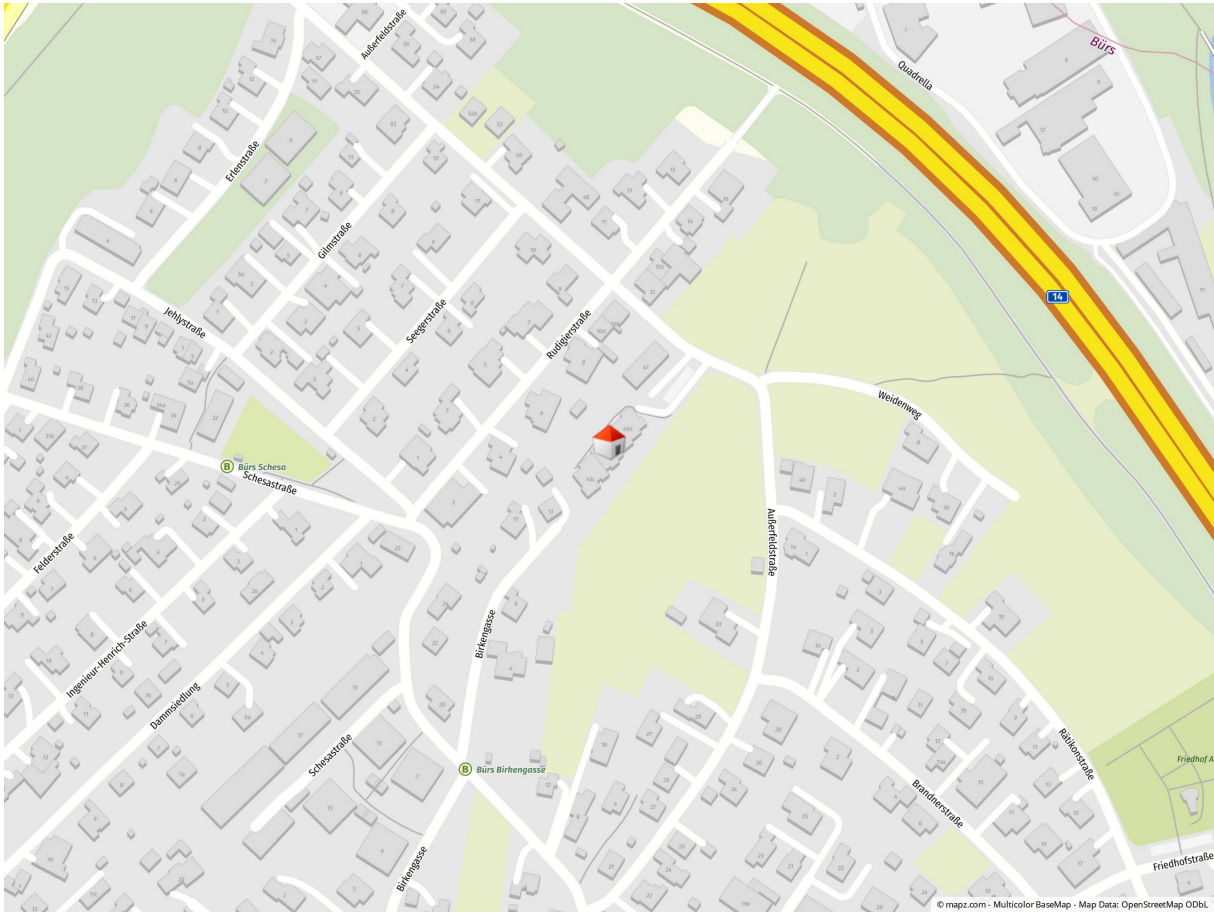


Anfahrtsplan



Flächenwidmung

# Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

## Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,41 km
Dist. Volksschule (km)	1,26 km
Dist. Mittelschule (km)	1,55 km
Dist. Autobahn (km)	0,39 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,72 km
Dist. Bahnhof (km)	0,8 km
Dist. Bus(km)	0,19 km

**Rechtshinweis:** Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.