

**Zwei in einer: Doppelwohnung mit flexiblem Wohnkonzept  
für Eigennutzer & Anleger #10410**



**Objektnummer: 10410**

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE  
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6063 Rum
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Heizkosten:</b>	101,34 €
<b>USt.:</b>	38,08 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Nebenkosten, Angebot und Preis freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

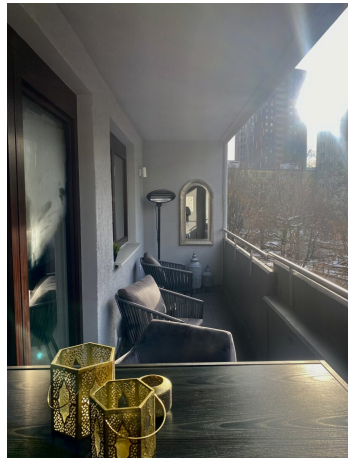
## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Flatscher

Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien  
Amraser Straße 23











# Objektbeschreibung

## Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Neu Rum, eingebettet in ein gepflegtes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag besonders komfortabel macht.

Durch die zentrale, aber dennoch geschützte Lage genießen Sie hier sowohl Ruhe als auch die Vorteile einer ausgezeichneten Infrastruktur. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten liegen ebenfalls ganz nah: Der beliebte Baggersee ist in wenigen Minuten erreichbar von dort führt die Innpromenade direkt bis ins Stadtzentrum – vorbei an Spielplätzen und grünen Freiflächen. So verbindet diese Lage auf angenehme Weise urbanes Leben mit naturnaher Erholung.

## Objektbeschreibung

Die barrierefreie, rund 117 Quadratmeter große Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines 1974 errichteten Mehrparteienhauses und wurde vor Kurzem vollständig renoviert.

Sie wurde in zwei separat begehbare Einheiten unterteilt, wodurch sie sich perfekt für verschiedene Lebensmodelle eignet – etwa als Kombination aus eigenem Wohnbereich und zusätzlicher Vermietungsfläche oder als Generationenlösung.

Die westliche Einheit überzeugt mit einem großzügigen Wohnraum, der eine moderne offene Küche integriert und Zugang zum sonnigen Westbalkon bietet. Ein Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein praktischer Abstellraum runden diesen Teil der Wohnung ab.

Die östliche Einheit verfügt über einen Vorraum mit Kochnische, einen hellen Wohnraum mit Ausgang auf den Ostbalkon, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet. Auch hier steht ein eigener Abstellraum zur Verfügung. Beide Bereiche sind getrennt begehbar und lassen sich daher völlig unabhängig voneinander nutzen.

## Ausstattung & Zustand

Die gesamte Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und einem hohen Qualitätsanspruch renoviert. Sämtliche Wohn- und Schlafräume erhielten neue Bodenbeläge, die modernen Küchen sind vollständig ausgestattet, und die Bäder wurden mit hochwertigen Fliesen und zeitgemäßen Armaturen gestaltet. Auch die Elektrik wurde komplett erneuert, sodass sich das Objekt in einem technisch und optisch neuwertigen Zustand präsentiert. Die Wohnung wird inklusive vollständiger Möblierung angeboten, die Ablöse beträgt EUR 40.000,- wodurch sofort bezugsfertig ist.

## **Parkmöglichkeiten**

Im Innenhof stehen allgemeine Parkplätze zur Verfügung.

Zusätzlich kann ein Garagenabstellplatz optional um EUR 30.000,- erworben werden.

## **Besonderheiten & Highlights**

Diese barrierefreie Wohnung vereint eine ruhige Lage, durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung mit einem flexiblen Nutzungskonzept. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren profitieren von der Möglichkeit, zwei getrennte Einheiten zu bewohnen oder zu vermieten, ohne Kompromisse bei Komfort und Stil eingehen zu müssen. Die großen Balkone mit Ost- und Westausrichtung bieten zu jeder Tageszeit sonnige Plätze zum Entspannen.

## **Fazit**

- Komplette renoviert, möbliert und sofort bezugsfertig
- Barrierefreier Zugang für komfortables Wohnen in jedem Alter
- Zwei getrennt nutzbare 2-Zimmer-Wohnungen – ideal zum Wohnen und Vermieten
- Ruhige Seitenstraße mit bester Infrastruktur
- Großzügige Balkone mit Ost- und Westausrichtung
- Attraktives Angebot für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen

Interessiert? Weitere Informationen inkl. einem 360° -Rundgang sende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage:  
[www.flatscher.at](http://www.flatscher.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap