

## Sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in ruhiger Lage



Schlafzimmer

**Objektnummer: 960/71762**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5101 Bergheim
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Wohnfläche:</b>	95,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,17 €
<b>Heizkosten:</b>	78,82 €
<b>USt.:</b>	34,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

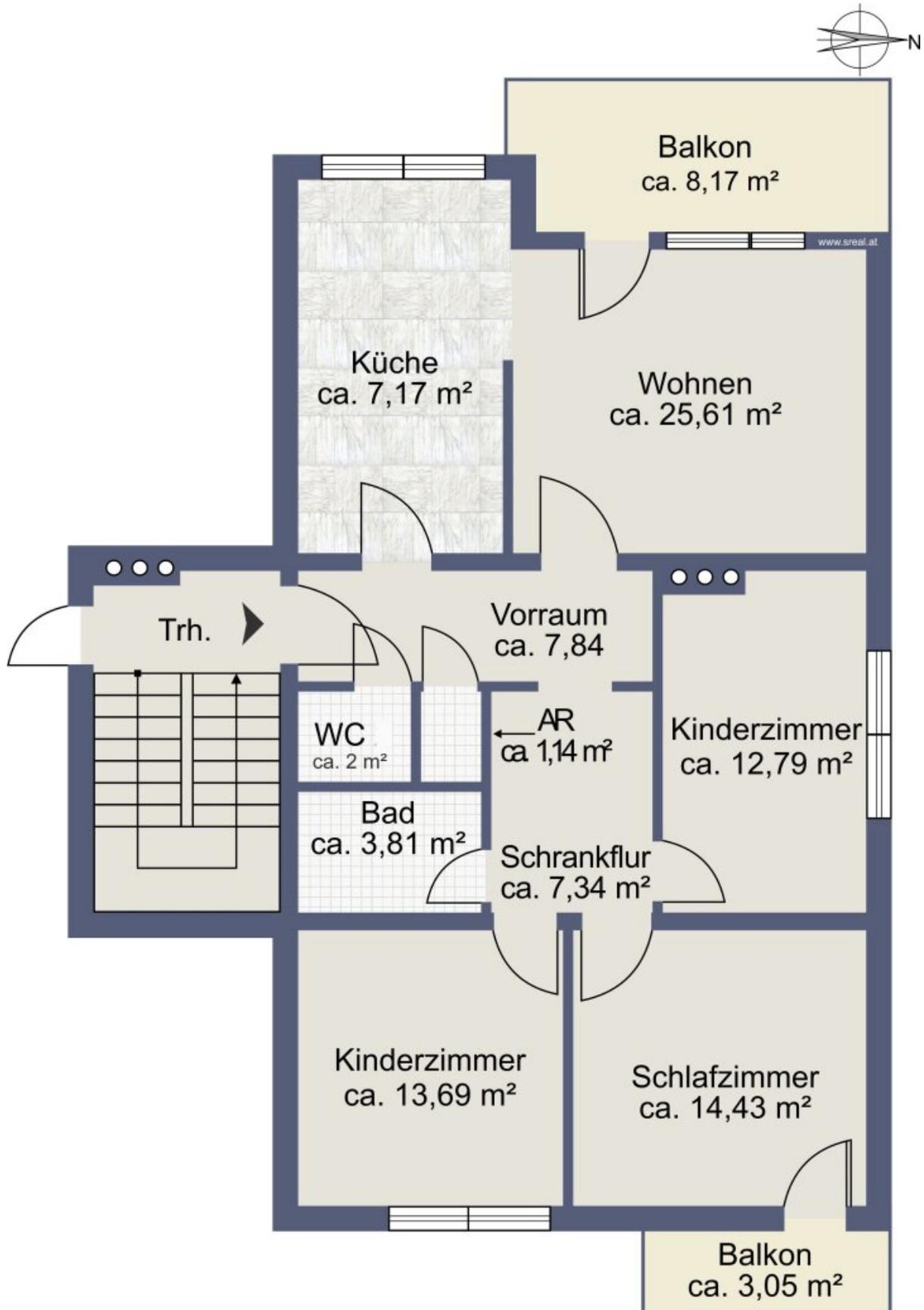
## Ihr Ansprechpartner



**Raveena Janagal**

Salzburg  
Franz-Josef-Straße 39  
5020 Salzburg





Skizze 2.Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Wohnung mit etwa 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein durchdachtes Raumkonzept und einen schönen Blick ins Grüne. Das helle Wohnzimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon, während das Schlafzimmer zusätzlich mit einem eigenen Balkon ausgestattet ist. Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und gegebenenfalls auch für einen kleinen Essbereich. Ein Bad mit Badewanne, ein separates WC und eine Abstellkammer sind ebenfalls vorhanden. Alle Räume sind vom Flur aus direkt begehbar, was für eine angenehme Wohnstruktur sorgt. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Bei Bedarf kann ein Tiefgaragenstellplatz für 19.000 € zusätzlich erworben werden.

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <4.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m



**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.