

## Sanierungsbedürftige Zwei-Zimmer-Wohnung mit zwei Parkplätze | RIEDERSBACH



**Objektnummer: 485**

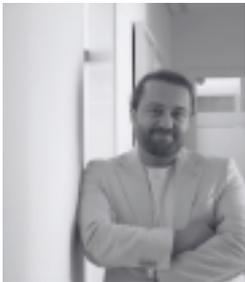
**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5120 St. Pantaleon
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,18 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	43,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	10,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 174,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	84.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,54 €
<b>Heizkosten:</b>	45,05 €
<b>USt.:</b>	22,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

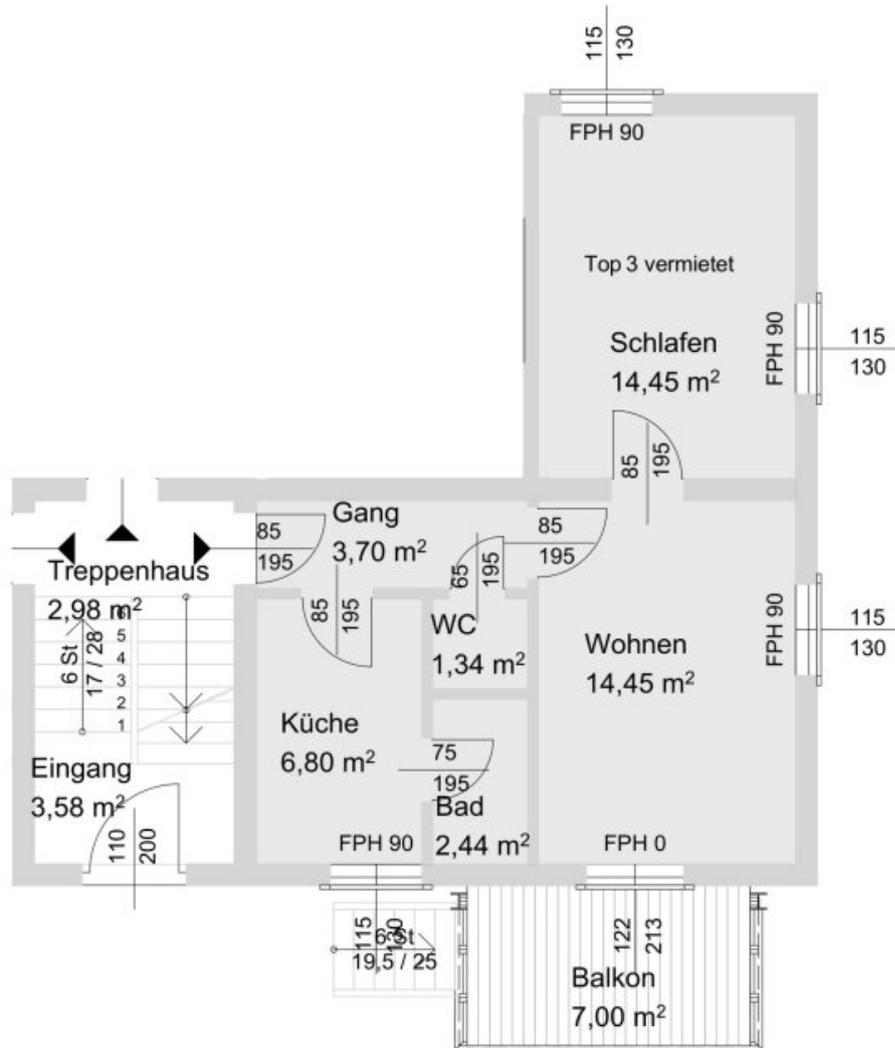
## Ihr Ansprechpartner



**Siawash Fazlali, MSc**



Aufgrund des Umbaus eines Bestandsgebäudes sind die Grundflächen und Raumhöhen mit entsprechender Toleranz zu betrachten.



Abweichungen und technische Änderungen, welche behördlich auferlegt werden oder aus technischen oder rechtlichen Gründen oder aus sich aus der Sicht der Vorgabe des Bauherrn als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten.

PLANINHALT	MASZSTAB	DATUM	PROJEKT
Haus 13 - Top 3	1:75	23.04.2023	Riedersbach

## Objektbeschreibung

### Sanierungsbedürftige Zwei-Zimmer-Wohnung in St. Pantaleon – gestalten Sie Ihr eigenes Wohnkonzept

In der ruhigen Gemeinde **St. Pantaleon** bietet sich Ihnen mit dieser **Zwei-Zimmer-Wohnung** eine gute Gelegenheit: Verwirklichen Sie Ihre eigenen Wohnideen und gestalten Sie ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen.

Die Wohnung befindet sich im **Hochparterre** eines kleinen Mehrparteienhauses und erstreckt sich über ca. **43,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Dank der **durchdachten Raumaufteilung** stehen Ihnen **zwei Zimmer** zur Verfügung, die flexibel nutzbar sind.

#### Besonderheiten dieser Immobilie:

- **Sanierungsbedürftiger Zustand** – Ideal für Individualisten und Selbstausbauer
- **Helle Räume mit Grünblick** – Viel Potenzial für ein wohnliches Ambiente
- **Zwei KFZ-Stellplätze im Freien** – Komfortabel und im Kaufpreis inkludiert
- **Balkon** - Südwestlich ausgerichtet
- **Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum inklusive

Die **ruhige Lage** und der **Blick ins Grüne** schaffen ein angenehmes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Sie von einer **guten Anbindung**: Der Bahnhof und die Bushaltestelle sind rasch erreichbar, sodass Sie bequem in die umliegenden Orte gelangen – sei es beruflich oder privat.

#### Nahversorgung & Infrastruktur:

- Arzt, Supermarkt und Bäckerei in der Nähe
- Schulen und Kindergarten im Ort
- Freizeitmöglichkeiten und Natur direkt vor der Haustür

Der **Kaufpreis von € 84.000,-** bietet eine **interessante Einstiegsmöglichkeit** für Eigennutzer mit handwerklichem Geschick oder für Investoren mit Sanierungsambitionen.

Auf Wunsch kann die Wohnung vom Eigentümer **saniert übergeben** werden. Gerne unterbreiten wir Ihnen hierzu ein entsprechendes Sanierungsangebot.

**Fazit:** Diese Wohnung ist kein Standardprodukt – sondern eine Leinwand für Ihre Ideen. Nutzen Sie diese Chance und schaffen Sie sich ein Zuhause mit Charakter und Individualität.

**Gerne stehen wir Ihnen für nähere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <6.000m

Post <3.000m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

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.