# EIGENNUTZER AUFGEPASST - HIER IST IHRE LEISTBARE WOHNUNG



**Objektnummer: 6352/2437**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7432 Oberschützen |
| **Baujahr:** | 1955 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 78,49 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 182,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,17 |
| **Kaufpreis:** | 89.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 158,92 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien

T +43 670 3548281
H +4367761616848







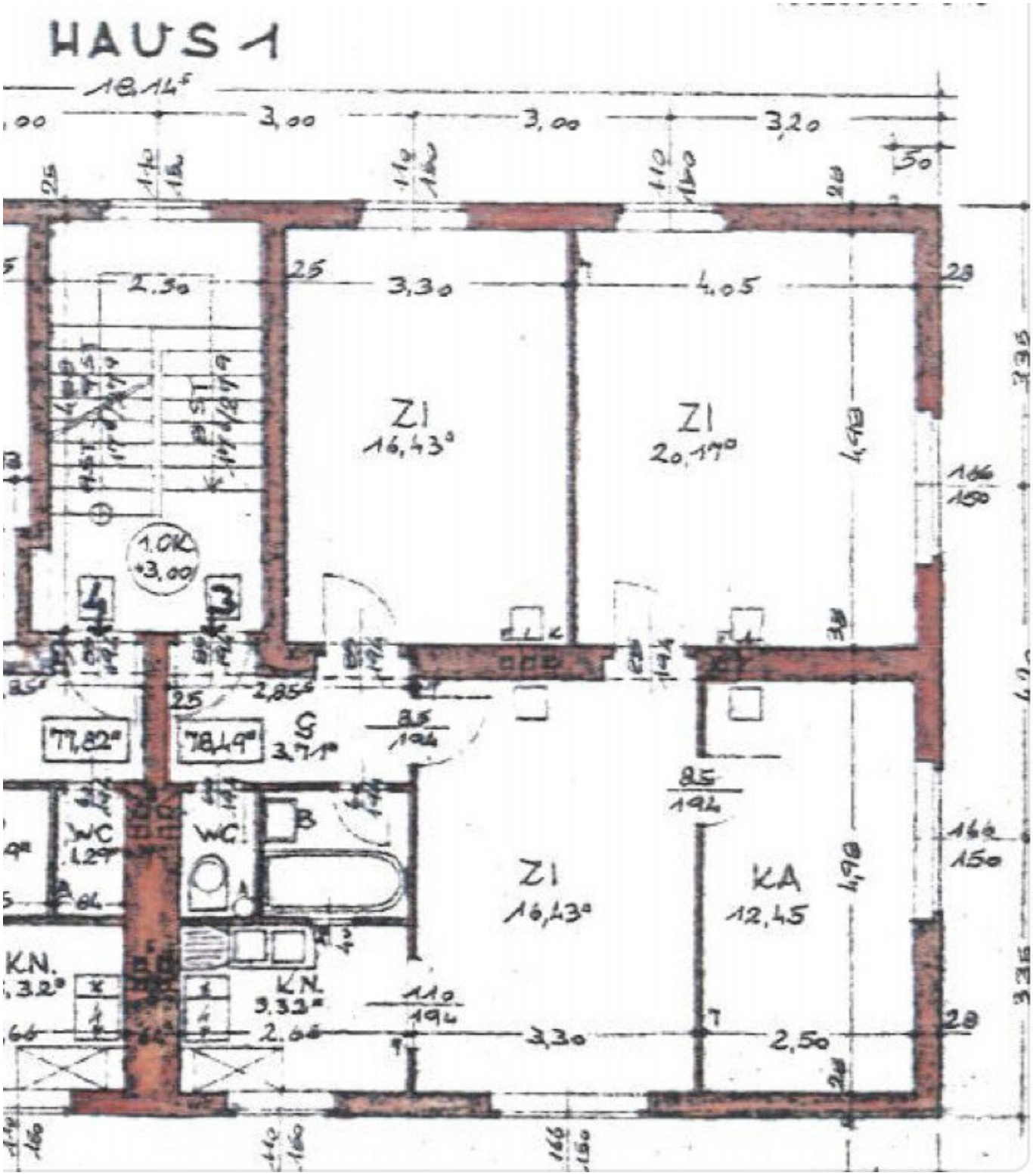











HAUS 1
18,14²
3,00
3,00
3,20
2,30
3,30
4,05
Z1
16,43°
Z1
20,17°
1,0K
+3,00
77,82°
78,49°
2,85²
3,71°
WC
1,29°
WC
B
Z1
16,43°
KA
12,45
K.N.
3,32°
K.N.
3,33°
2,06
3,30
2,50

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gemütliche Eigentumswohnung mit ca. 78 m² Wohnfläche in angenehmer Ruhelage von Oberschützen.

**Highlights:**

- ca. 78 m² Wohnfläche
- gute Raumaufteilung bei 4 Zimmern
- großes Kellerabteil
- ruhige Wohnlage
- Heizung über Gas, Strom bzw. Kamin
- sofort verfügbar
- viel Potenzial zur individuellen Gestaltung
- attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer:** +43 681 8132 2073

Die verwendeten Fotos zeigen beispielhaft eine ähnliche Wohnung im selben Haus. Da aktuell mehrere Wohnungen – sowohl vermietet als auch leerstehend – angeboten werden, können Ausstattung, Zustand und Grundriss leicht variieren. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen, eine aktuelle Verkaufsliste, Zinslisten sowie sämtliche verfügbaren Unterlagen zu den jeweiligen Einheiten zur Verfügung. Teilweise wurden Räume virtuell bzw. KI-gestützt möbliert, um eine bessere Vorstellung der Raumwirkung und Nutzungsmöglichkeiten zu vermitteln.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohnhauses mit nur wenigen Einheiten und überzeugt durch ihren gut nutzbaren Grundriss, helle Räume sowie viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ob als gemütliches Eigenheim oder langfristige Wertanlage – hier erwartet Sie leistbares Eigentum mit Charme.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt 4 helle Zimmer, eine praktische Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Zusätzlich steht ein großzügiges Kellerabteil zur Verfügung.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Ortsrand von Oberschützen und bietet gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben ist das Entwicklungspotenzial der Wohnung: Mit kleineren Modernisierungsmaßnahmen lässt sich hier ein äußerst gemütliches Zuhause mit viel Charme schaffen.

Das Haus ist an das Gasnetz angeschlossen, die Wohnungen verfügen überwiegend über eigene Gasthermen; teilweise wurden zusätzlich moderne Infrarotheizungen ergänzt. Sämtliche Wohnungen verfügen über ein eigenes Kellerabteil und bieten dadurch zusätzlichen Stauraum. Ausreichende Parkmöglichkeiten befinden sich im direkten Umfeld der Liegenschaft, die sich insgesamt in gepflegtem Zustand präsentiert, wodurch aktuell keine größeren Sanierungsmaßnahmen notwendig sind.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 681 8132 2073

Gerne unterstützen wir Sie auch gemeinsam mit unseren ausgewählten Finanzierungspartnern bei der Suche nach einer optimalen Immobilienfinanzierung sowie bei Strom- und Gasvergleichen. Durch den Vergleich mehrerer Anbieter können oft deutlich bessere Konditionen erzielt werden – selbstverständlich völlig unverbindlich und individuell auf Ihre Situation abgestimmt.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <9.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap