

## Gemütliche Wohnung in ruhiger Lage von Pyhra



 immobilienbär

Vorraum

Objektnummer: 5753/516647695

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3143 Pyhra
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Wohnfläche:</b>	70,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	37,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	109.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

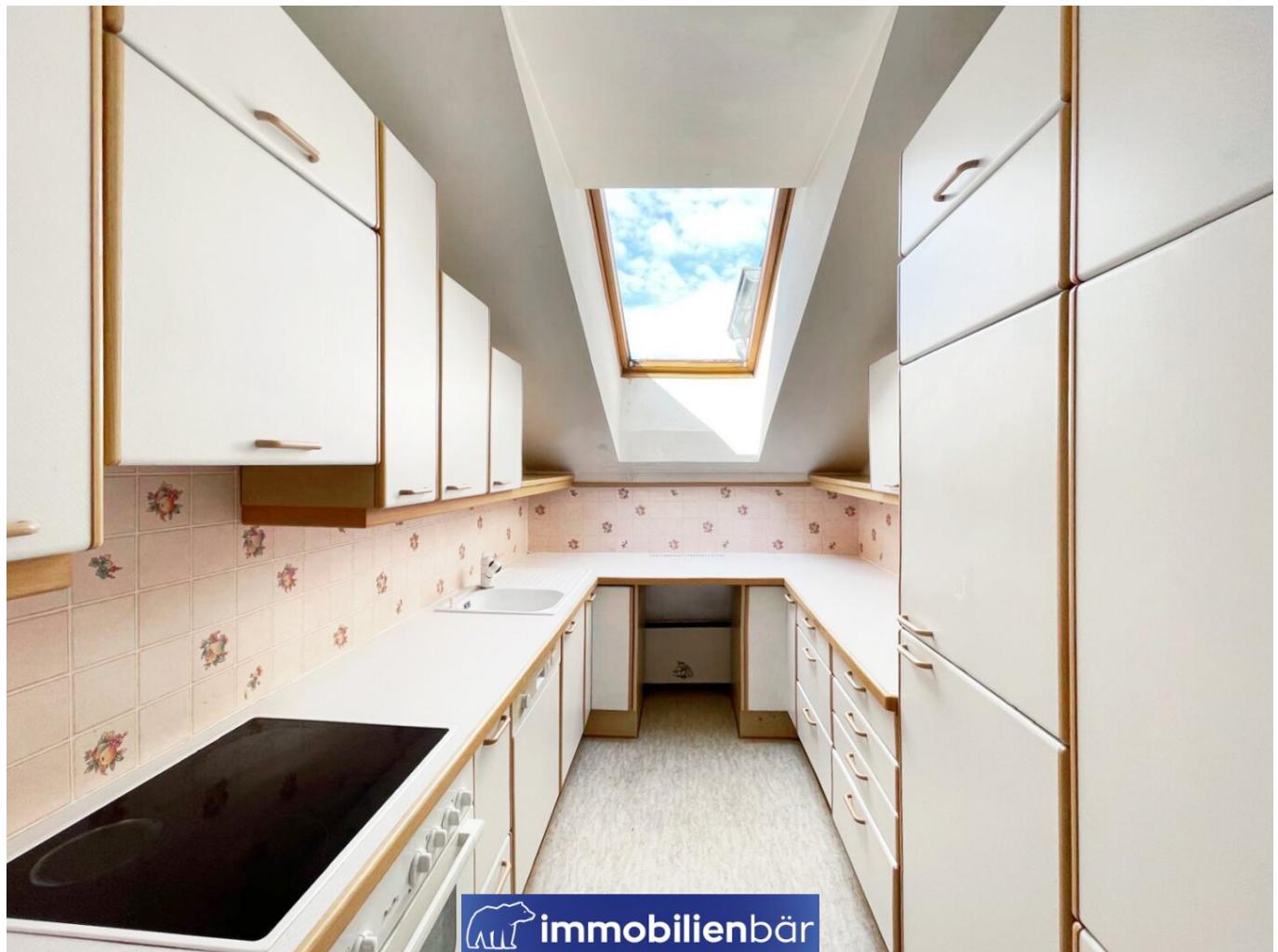


### Immobilien Bär – Michaela Hochreiter

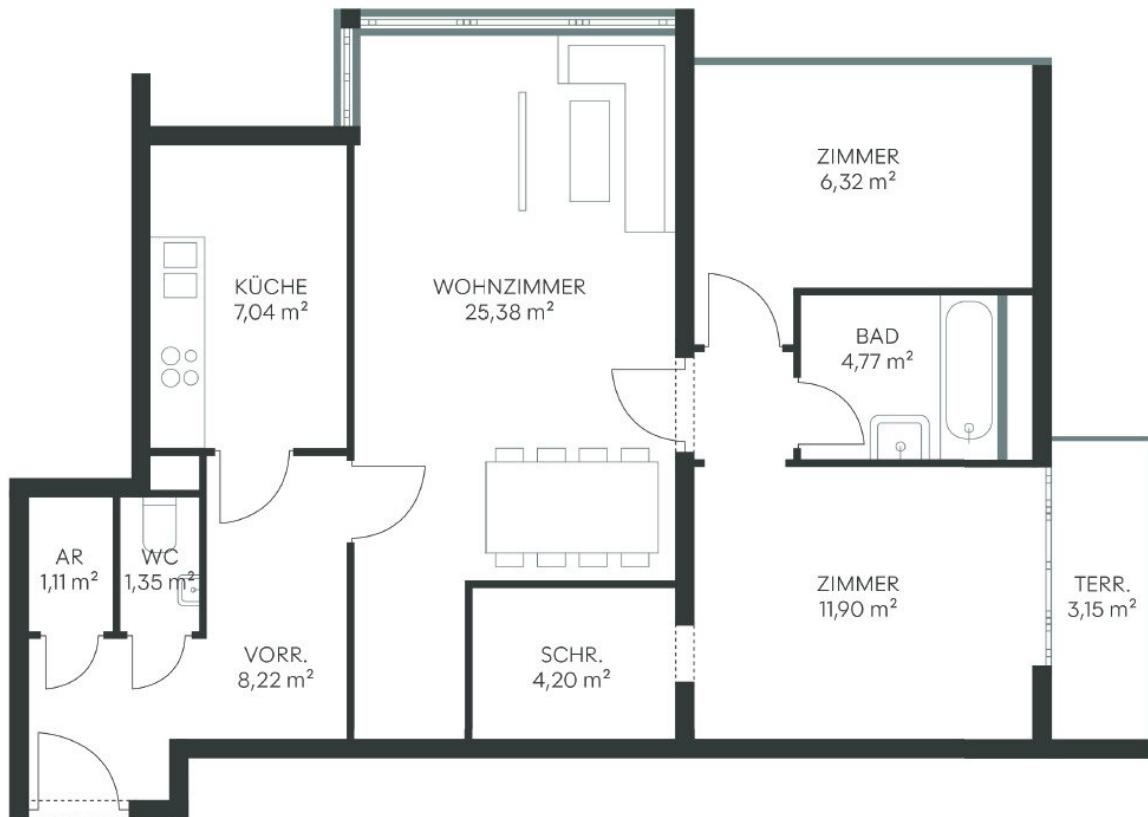
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 5235769

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







 **immobilienbär**

# Objektbeschreibung

## Ein Platz für Sie

In der idyllischen Marktgemeinde Pyhra im Bezirk St. Pölten Land steht diese Dachgeschoßwohnung zum Verkauf.

Die rund 70,29 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnanlage in der Hauptstraße 39, Top 14 (ohne Lift), und besticht durch eine gut durchdachte Raumauflistung, einen Balkon sowie zwei Parkmöglichkeiten ? ein Tiefgaragenplatz und ein Außenstellplatz sind bereits im Angebot enthalten. Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, jedoch weist der 3. Raum aufgrund der Dachschräge eine reduzierte Stehhöhe auf.

## Highlights

- 3 Zimmer
- Ruhige Lage und ideal für Pendler
- Ca. 70,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 3,15 m<sup>2</sup> Balkon
- Ruhige Wohnlage mit Nähe zur Natur
- Separate Küche vorhanden
- Schwedenofen
- Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum
- Tiefgaragenplatz und Außenstellplatz inklusive
- Elektroheizung
- Schlafzimmer mit begehbarer Schrankraum

## Daten:

Wohnfläche: 70,29 m

Balkon: 3,15 m

Baujahr: 1990

**Betriebskosten:** EUR 183,12 + 10 % Ust.

**Rücklagen:** EUR 75,74

**Sanierungsdarlehen:** mtl. EUR 46,86

aktueller Saldo per 4.7.2025 des Sanierungsdarlehens: € 2.055,03

Kaufpreis: EUR 109.000 - exkl. Tiefgaragenstellplatz

Preis Tiefgaragenplatz: EUR 15.000 - \* ist verpflichtend zu erwerben

**GESAMT:** EUR 124.000 -

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Polizei <500m

Post <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <6.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap