

## **Sanierungsbedürftige Zwei-Zimmer-Wohnung mit einem Parkplatz | RIEDERSBACH**



**Objektnummer: 486**

**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

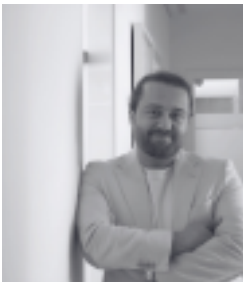
|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 5120 St. Pantaleon                       |
| Baujahr:                      | 1951                                     |
| Zustand:                      | Entkernt                                 |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 43,13 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Balkone:                      | 1                                        |
| Stellplätze:                  | 1                                        |
| Keller:                       | 13,64 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 174,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,95                            |
| Kaufpreis:                    | 79.000,00 €                              |
| Betriebskosten:               | 102,83 €                                 |
| Heizkosten:                   | 44,99 €                                  |
| USt.:                         | 20,99 €                                  |
| Infos zu Preis:               |                                          |

Die Wohnung unterliegt dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

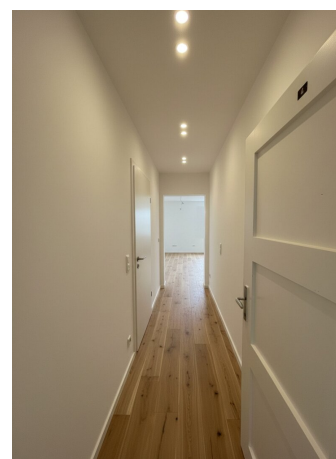
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

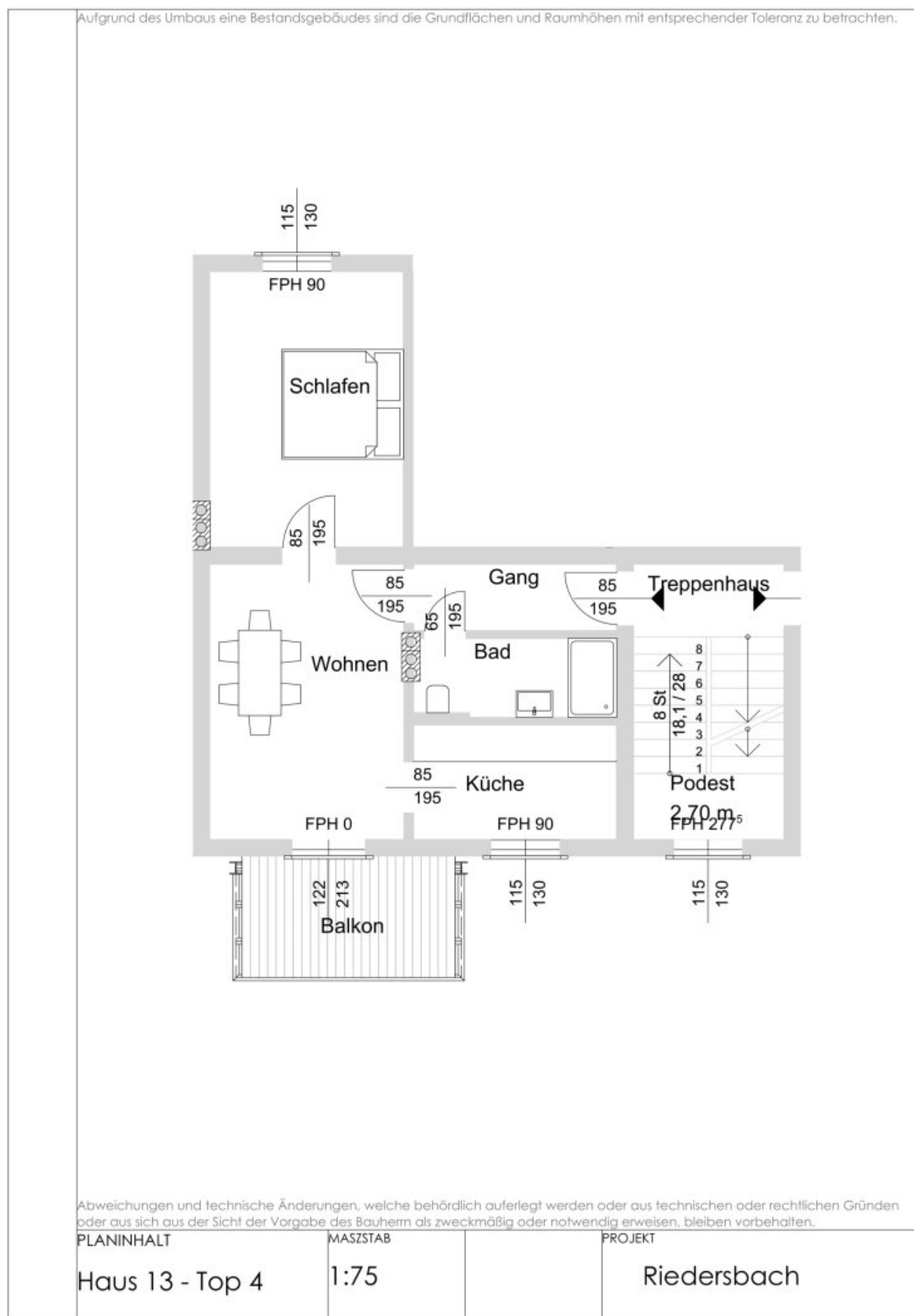
## Ihr Ansprechpartner











## 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 **1. Obergeschoss** eines kleinen Mehrparteienhauses und erstreckt sich über ca. **43,13 m² 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
- **Ein KFZ-Stellplatz 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 € 79.000,-** 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.