

## **Der perfekte Start zu zweit: Moderne Wohnung mit Loggia & Top-Lage**



**Objektnummer: 5420/7066**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4061 Pasching
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,49 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	63,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,28 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>USt.:</b>	10,13 €

### Infos zu Preis:

Sonstige Kosten enthalten Verwaltungskosten

### Provisionsangabe:

7.884,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

# Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Herzen von Pasching – perfekt für euer gemeinsames Zuhause!

Diese moderne, **lichtdurchflutete** Wohnung bietet alles, was junge Paare für einen entspannten Alltag brauchen:

Ein top-saniertes Wohnhaus (2000), eine **gepflegte 3-Zimmer-Aufteilung** (Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer), eine hochwertige Einbauküche aus 2010 und großzügige Fenster mit **Ost-West-Ausrichtung**, die den ganzen Tag über für natürliches Licht sorgen. Rollläden in allen Räumen, eine eigene SAT-Schüssel (Kabelanschluss möglich) sowie ein großes Kellerabteil machen das Gesamtpaket besonders attraktiv.

Ob gemeinsame **Kochabende in der modernen Küche, entspannte Momente auf der Loggia** oder kurze Wege zu Einkauf, Freizeit und öffentlichem Verkehr – hier lebt ihr zentral, praktisch und komfortabel. Die Lage zwischen Linz und Wels, Schulen und Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten (Sportflächen, Naherholungszonen, PlusCity in wenigen Minuten erreichbar) schaffen ein Umfeld, in dem ihr euch wohlfühlen und wachsen könnt.

## Ihr sucht euer erstes gemeinsames Zuhause?

Dann wartet nicht lange – diese Wohnung ist ideal für Paare, die Wert auf Lage, Lebensqualität und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Kein Inserat kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter 0676-941 29 29, Gerhard Pfeiffer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH., um sich selbst von diesem besonderen Zuhause zu überzeugen.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap