

**NEUER PREIS! Für Anleger oder Eigennutzer Charmante  
4-Zimmer Wohnung mit 2 verglasten Loggien  
Humboldstraße in Attnang-Puchheim**



Wohnen mit Zugang zur Loggia

**Objektnummer: 4486/1379**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4800 Attnang-Puchheim
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	87,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 154,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,12
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

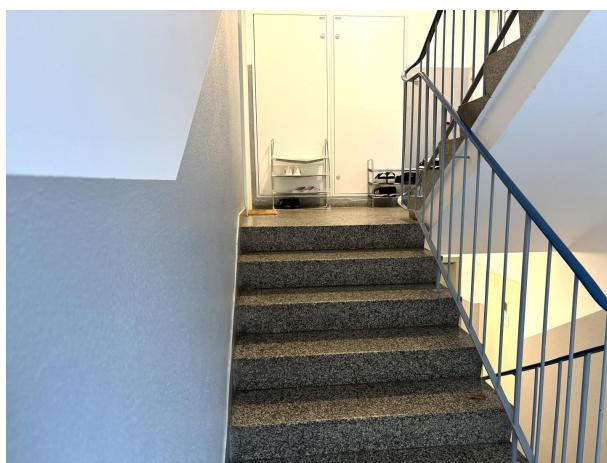


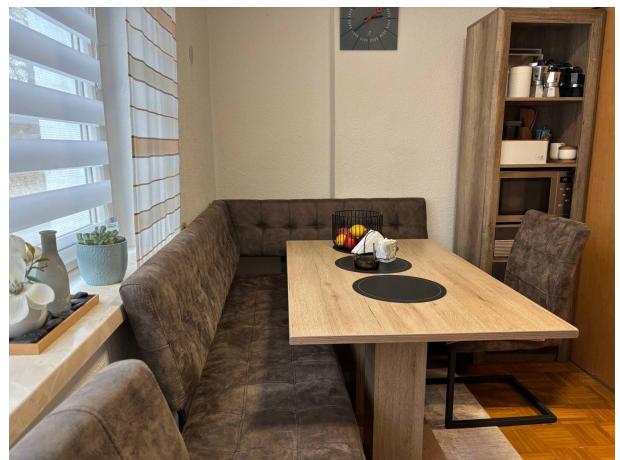
**Irfan Ameti**

Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

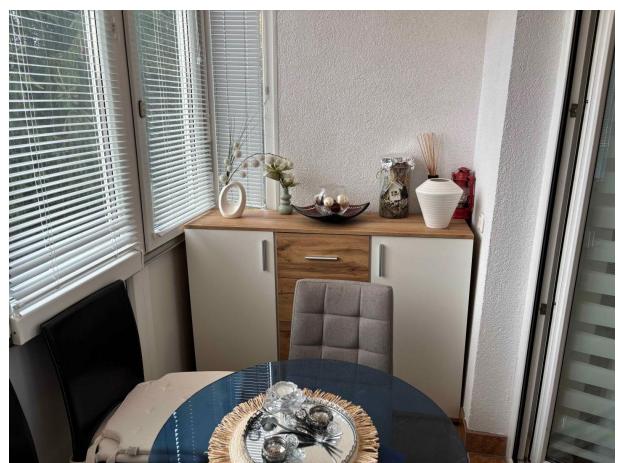
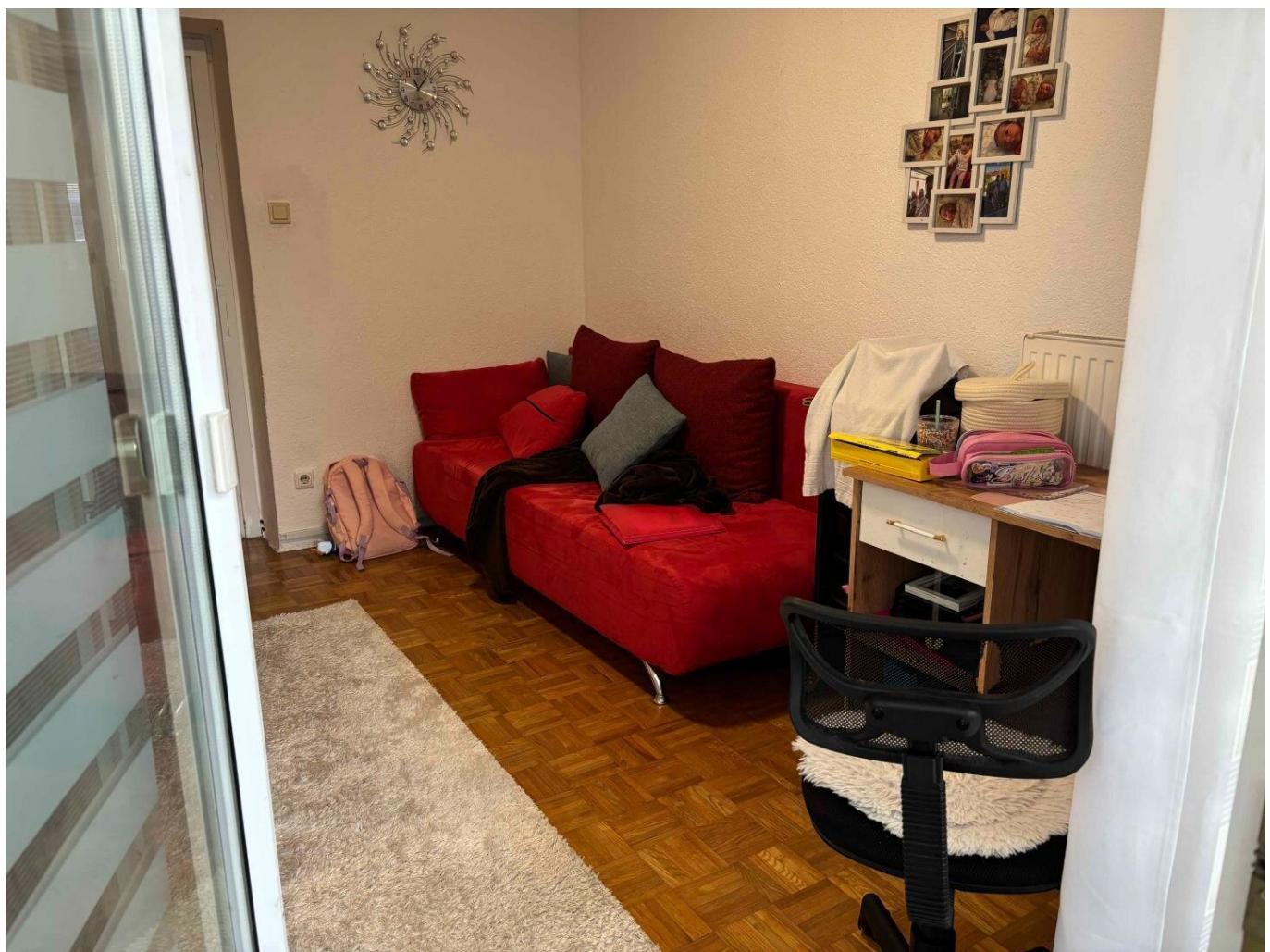
T +43 7672 25 557  
H +43 664 88 67 28 22

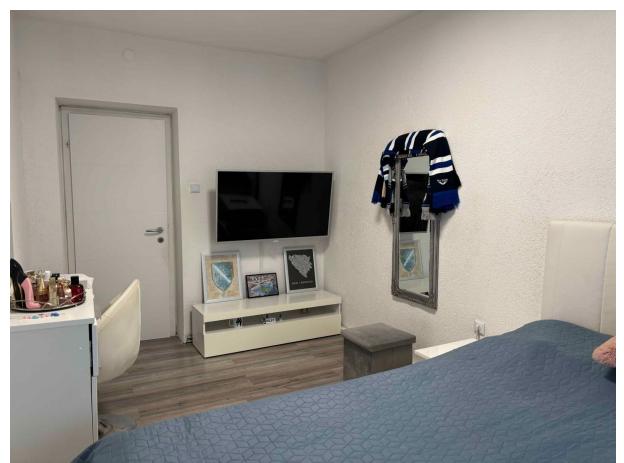
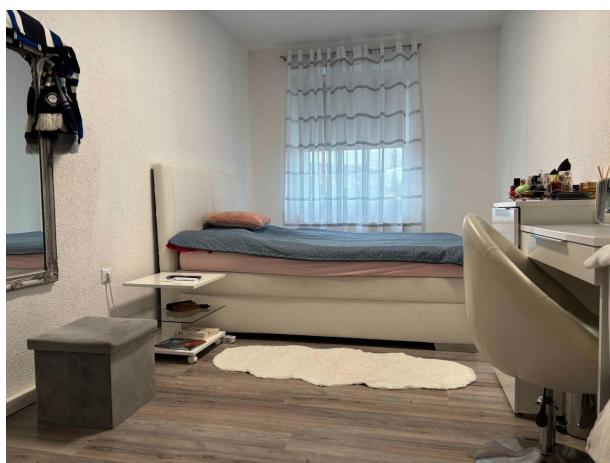
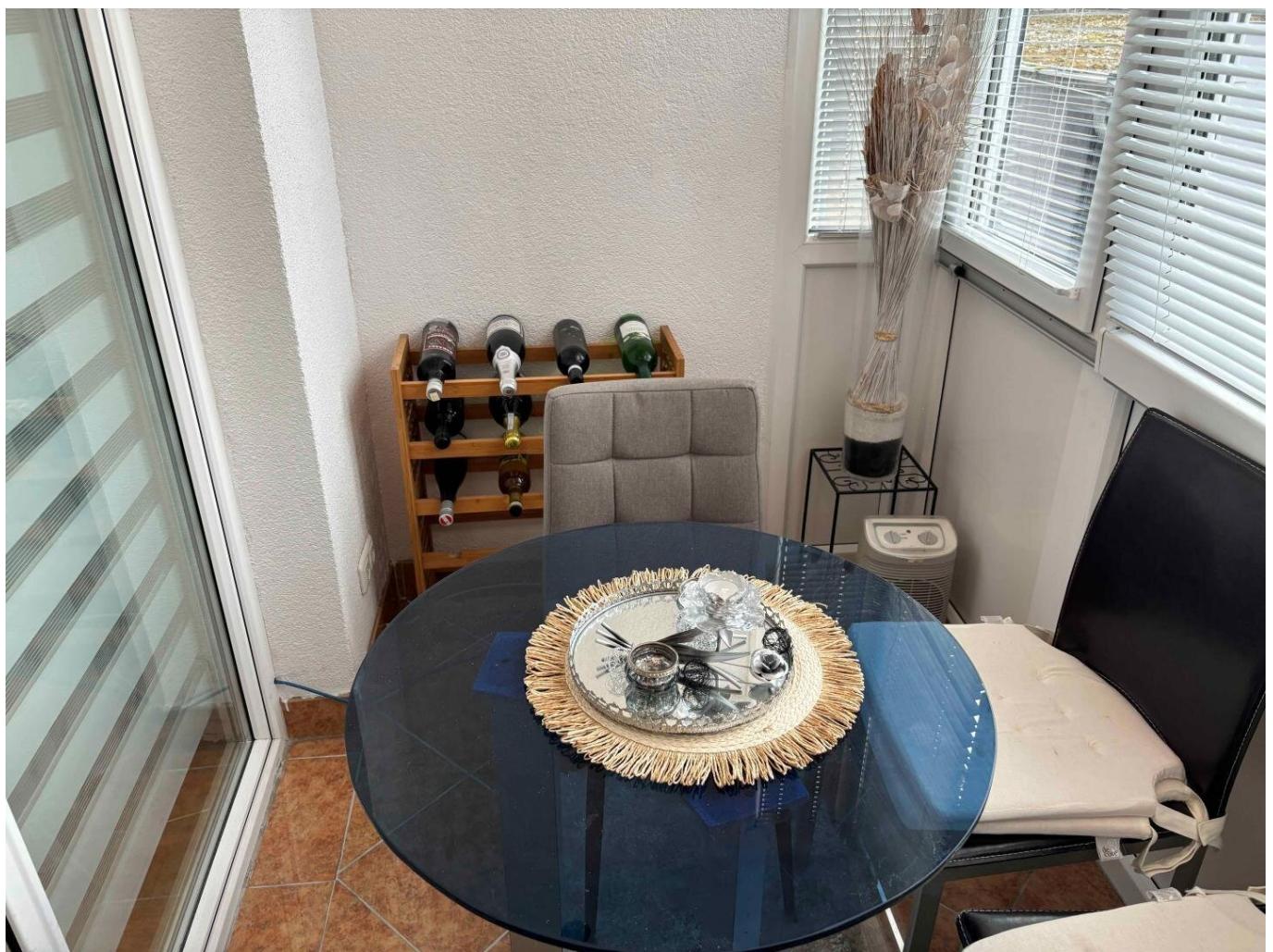
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

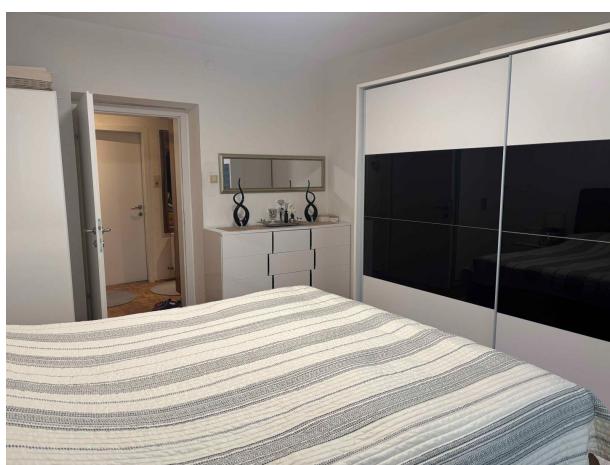
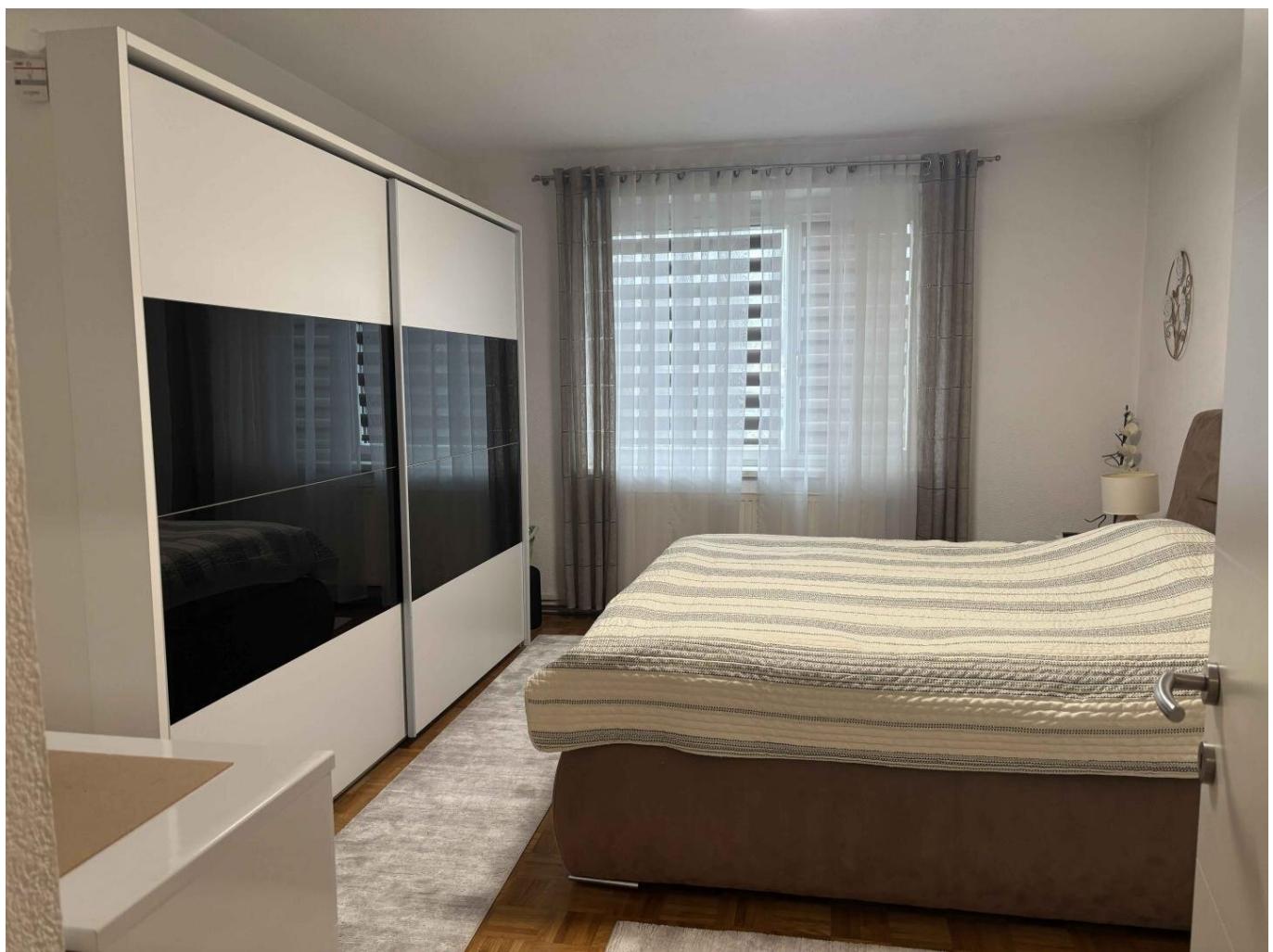




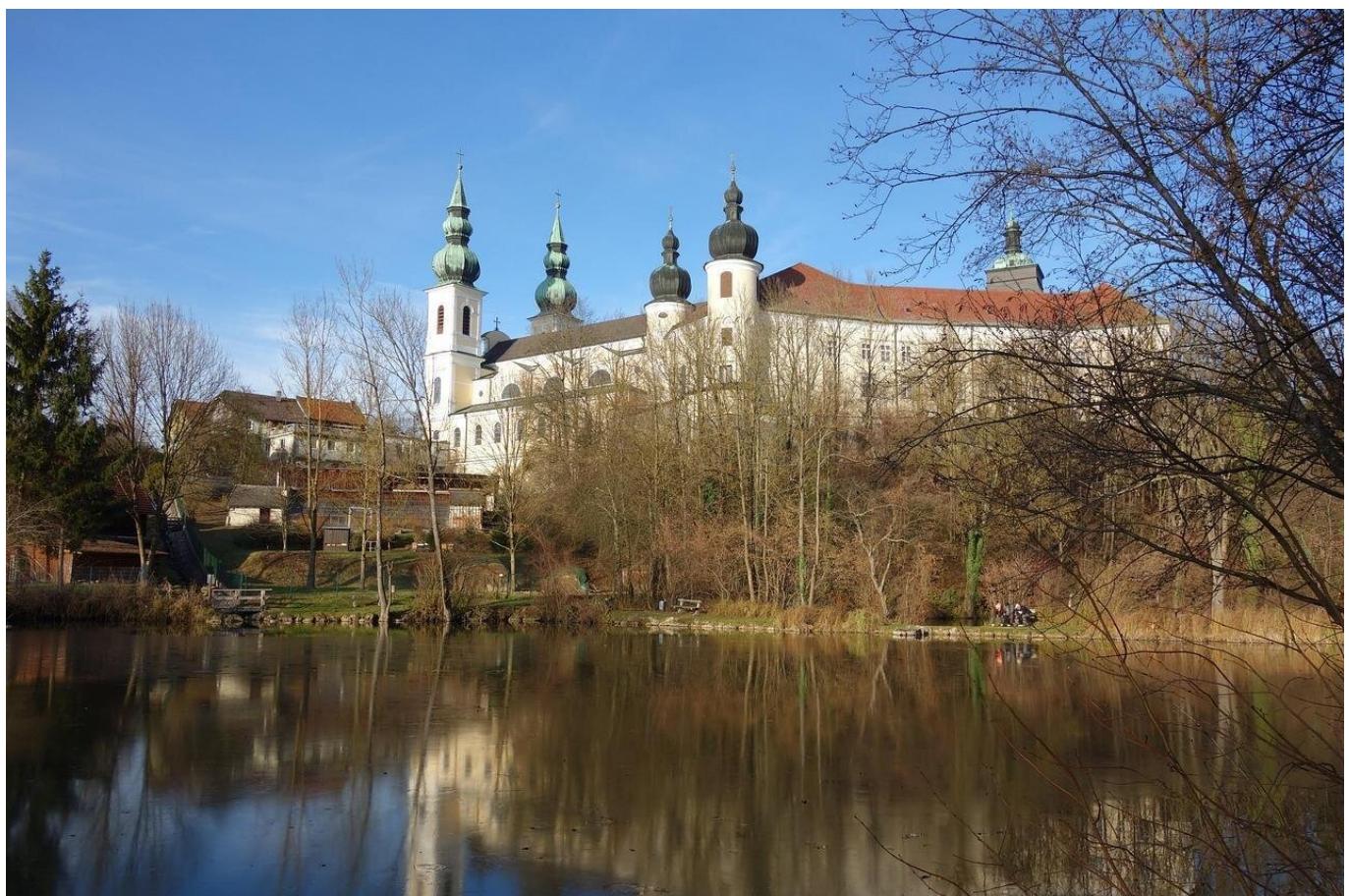












# Objektbeschreibung

## Geräumiger Familientraum

Diese gut aufgeteilte 4-Zimmer Eigentumswohnung Baujahr 1965 befindet sich in zentraler Lage der Humboldstraße in Attnang-Puchheim und bietet sowohl Eigennutzern als auch Anlegern ein attraktives Gesamtpaket. Die Wohnanlage ist gepflegt, die Infrastruktur bestens ausgebaut und sämtliche Wege des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 87,89 m<sup>2</sup> und besticht besonders durch ihre zwei verglasten Loggien, die zusätzlichen Wohnkomfort und erweiterte Nutzungsmöglichkeiten bieten ideal als gemütlicher Rückzugsort oder als Arbeitsbereich.

## Folgende Highlights erwarten Sie:

- gepflegte Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten
- gut geschnittene 4-Zimmer Wohnung ideal für Familien, Paare oder Anleger
- zwei verglaste Loggien mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Gasheizung mit Radiatoren für angenehme Wärme
- Warmwasseraufbereitung über E-Boiler
- Gemeinschaftsgarten
- ausreichend KFZ-Abstellplätze vorhanden
- gute Vermietbarkeit dank optimaler Infrastruktur

- Einrichtungen des täglichen Bedarfes, wie Schule, Kindergärten, Apotheke, Nahversorger, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Ärzte, Bäcker und Kaffeehäuser sind schnell zu erreichen.

### **Attnang- Puchheim:**

ist eine Stadtgemeinde in Oberösterreich im Bezirk Vöcklabruck. Sie liegt im Hausruckviertel und zählt etwa 9.000 Einwohner. Die Stadt ist vor allem bekannt als wichtiger Verkehrsknotenpunkt, da hier die Westbahn und die Salzkammergutbahn aufeinandertreffen. Der Bahnhof Attnang-Puchheim ist einer der bedeutendsten Bahnhöfe Österreichs und verbindet die Region mit Städten wie Wien, Linz und Salzburg.

Ein kulturelles Highlight der Stadt ist das Schloss Puchheim, in dem auch die Puchheimer Pfarrkirche zu finden ist. Das Schloss beherbergt zudem das Museum der Pfarre und eine beeindruckende Freskenausstattung. Weitere Sehenswürdigkeiten sind die moderne Pfarrkirche Heiliger Geist und diverse Veranstaltungen wie das jährliche Stadtfest.

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

### **Kontakt:**

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22

M: ia@immobilientreuhand.info

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap