

**Schnäppchenpreis! Großzügige 125 m<sup>2</sup> Wohnung  
renovierungsbedürftig mit 42 m<sup>2</sup> XL-Dachterrasse in  
Top-Lage in Attnang-Puchheim Zentrum**



Titelbild

**Objektnummer: 4486/1197**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4800 Attnang-Puchheim
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	148.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	533,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Weissl**

Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

T +43 7672 25 577  
H 43 664 88 67 86 98













# Objektbeschreibung

## Interessantes Investment

Diese großzügige und sanierungsbedürftige ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnung bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren oder Familien, die eine individuelle Raumaufteilung bevorzugen.

Die Wohnung benötigt eine grundlegende Renovierung, einschließlich Elektro- und Sanitärinstallationen, Bodenbelägen sowie Wandanstrichen. Nach der Sanierung bietet sie ein attraktives Wohnumfeld in einer beliebten Lage.

## Folgende Highlights erwarten Sie:

- helle 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 125 m<sup>2</sup>
- großzügige Terrasse mit ca. 42 m<sup>2</sup>
- durch Sanierungsmaßnahmen kann die Wohnung nicht nur optisch aufgewertet, sondern auch energetisch modernisiert werden.
- zentral in Attnang-Puchheim, Nähe öffentlicher Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten
- ideal für Investoren oder Eigennutzer
- XXL-Kellerabteil

## 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.

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

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

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

#### **Kontakt:**

Philipp Weissl

M: +43 664 88 67 86 98

M: pw@immobilientreuhand.info

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

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <8.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap