

Charmante 3,5-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit Loggia/Balkon



Objektnummer: 7834/325

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4320 Perg
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,18 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	145.000,00 €
Betriebskosten:	172,65 €
USt.:	17,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc

BL Immobilien GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz







Architectural floor plan of a residential unit, showing the layout of rooms and dimensions. The plan is oriented with the entrance at the top.

Rooms and Dimensions:

- KUCHE (Kitchen):** 300 x 134
- SCHLAFRAUM (Bedroom 1):** 330 x 131
- SCHLAFRAUM (Bedroom 2):** 459 x 110
- WOHNRAUM (Living Room):** 655 x 370
- BAD (Bathroom):** 275 x 115
- TERRASSE (Terrace):** 575 x 30
- STIEGE (Staircase):** 240 x 126

Other Dimensions and Features:

- Overall width: 134
- Overall depth: 109
- Entrance area: 104 x 134
- Staircase area: 240 x 126
- Living room area: 655 x 370
- Bedroom 1 area: 330 x 131
- Bedroom 2 area: 459 x 110
- Kitchen area: 300 x 134
- Bathroom area: 275 x 115
- Terrace area: 575 x 30

Objektbeschreibung

Diese ca. **92 m² große Wohnung** liegt im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre **großzügige Raumaufteilung** sowie durch zusätzliche Freiflächen in Form eines **Balkons/Loggia**.

Die Wohnung wurde **bereits einmal saniert** und befindet sich grundsätzlich in **gutem Zustand**, weist jedoch einen **alters- und nutzungsbedingten Pflegebedarf** auf, da sie zuletzt vermietet war. Sie bietet damit eine solide Basis für individuelle Adaptierungen oder eine Auffrischung nach eigenen Vorstellungen.

Die Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, zwei Schlafzimmer, ein zusätzliches "halbes" Zimmer samt Küche mit Essbereich, ein Badezimmer mit Badewanne, ein getrenntes WC sowie einen zentralen Vorraum. Der **Balkon** bietet zusätzlichen Freiraum im Außenbereich.

Die Beheizung erfolgt aktuell über eine **Elektroheizung**. Eine **Gasleitung befindet sich direkt vor der Wohnungstür**.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Familien, die eine gut gelegene Wohnung mit Entwicklungspotenzial suchen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap