

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



**Objektnummer: 7834/325**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

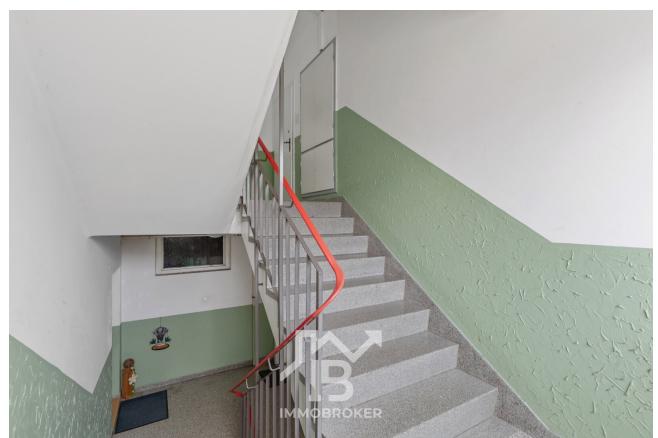


**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

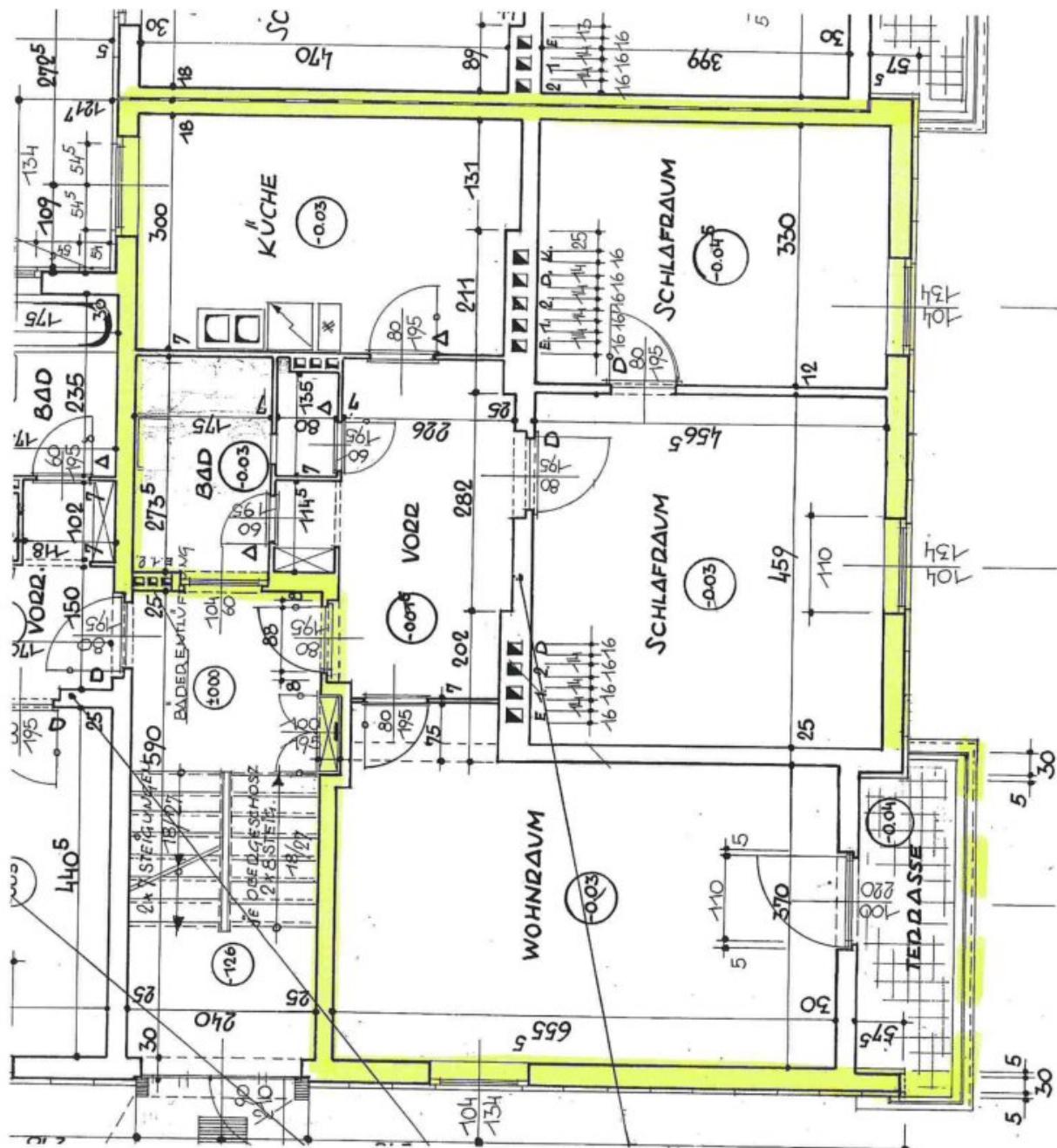
BL Immobroker GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz







**Planunterlage ist vor Ort  
zu überprüfen!  
Planmaße sind Rohbaumaße  
(ohne Innendekor)**



# Objektbeschreibung

Diese ca. **92 m<sup>2</sup>** **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 großzügliches 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 Vorräum. 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