

## Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in zentraler Lage



**Objektnummer: 2027/1406**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4812 Pinsdorf
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	76,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,64
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,29 €
<b>Heizkosten:</b>	26,82 €
<b>USt.:</b>	19,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

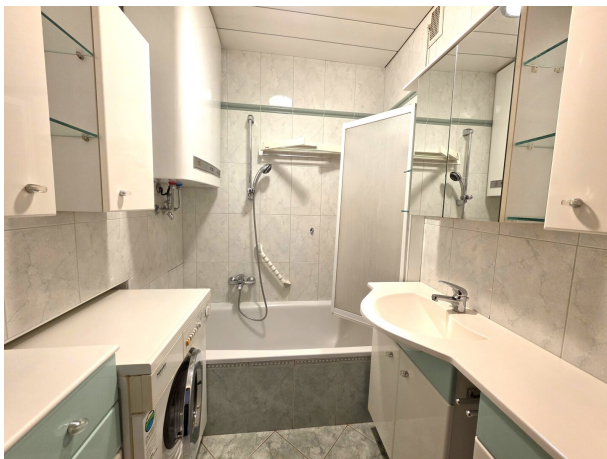


**Stefanie Demmel**

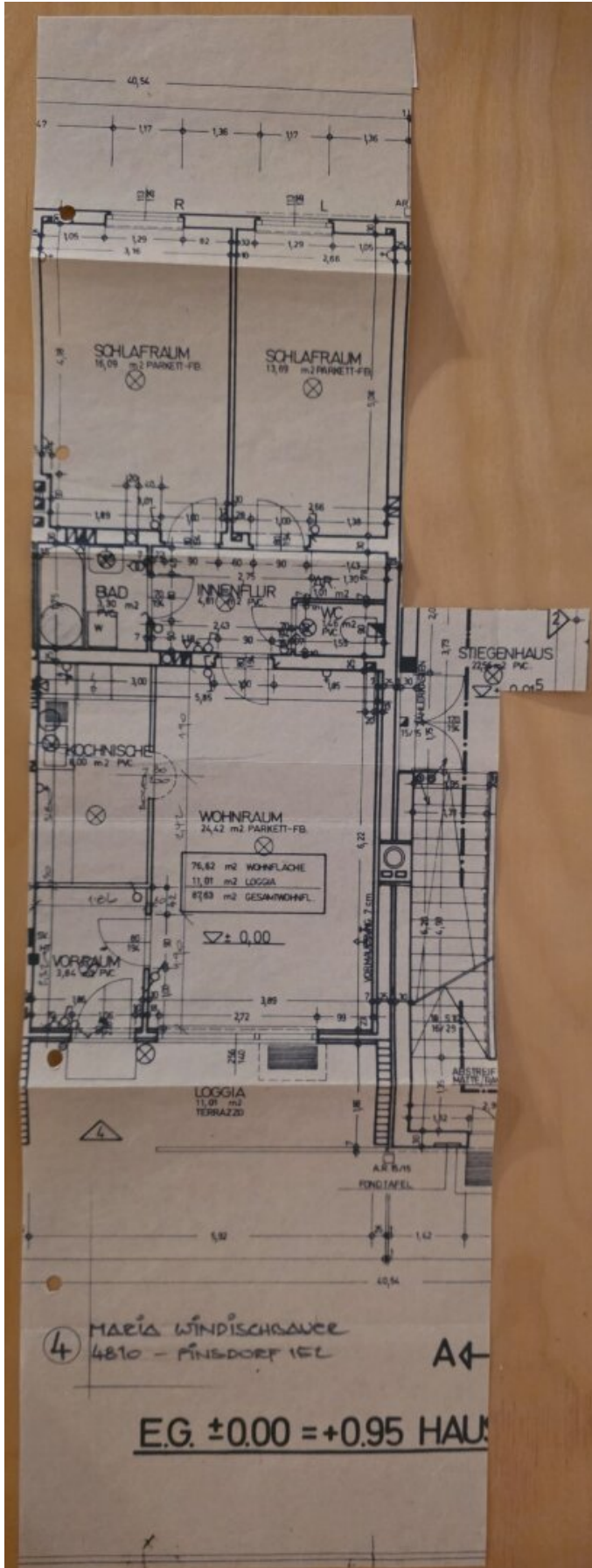
Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Straße 1  
4810 Gmunden











## Objektbeschreibung

Diese ansprechende 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine großzügige Loggia sowie einen eigenen Eingang. Die Wohnung wird komplett möbliert übergeben und eignet sich ideal für kleine Familien, Paare oder Personen mit Bedarf an Homeoffice- oder Hobbyräumen.

Die beiden Schlafzimmer sind nach Osten ausgerichtet und profitieren von angenehmem Morgenlicht. Wohnzimmer und Loggia sind westlich orientiert und bieten viel Nachmittag- und Abendsonne, die zu entspannten Stunden einlädt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die Toilette ist separat angeordnet.

Im Zuge von Hagelreparaturen wurden laut Auskunft der Hausverwaltung große Teile des Daches sowie der Fassade saniert, was den baulichen Zustand der Liegenschaft verbessert. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Pelletsheizung.

Laut Aussage der Eigentümer wird ein Parkplatz seit der Errichtung der Parkplätze gemeinsam mit der Wohnung und unter derselben Top-Bezeichnung genutzt. Eine gesonderte schriftliche Vereinbarung oder grundbücherliche Zuordnung liegt derzeit jedoch nicht vor; der Parkplatz befindet sich im allgemeinen Miteigentum der Liegenschaft.

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur: Das Zentrum von Pinsdorf ist in etwa 550 Metern erreichbar, ein öffentlicher Spielplatz sowie ein Allgemeinmediziner befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Wohnanlage wurde 1973 errichtet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap