

## Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit Altbaucharakter



**Objektnummer: 7939/2300162739**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8650 Kindberg
<b>Wohnfläche:</b>	99,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 184,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,08
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	253,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Robert Pachner

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410063

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss bietet eine solide Kombination aus Altbaucharakter und bereits durchgeführten Modernisierungen.

Die Einheit befindet sich in gepflegtem Zustand. Die Küche wurde 2025 erneuert, Bad, Elektrik, Heizung und Böden stammen aus 2019. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Badezimmer mit Fußbodenheizung.

Die Fenster wurden 2023 getauscht (3-fach Verglasung) und mit Rollläden sowie Moskitonetzen ausgestattet. In den Wohnräumen sind Laminatböden verlegt, die sich weiterhin in gutem Zustand befinden.

Im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit, einen Schwedenofen anzuschließen. Beheizt wird die Wohnung mittels Gas.

Die Raumaufteilung bietet vier Zimmer mit klassischen Altbauhöhen – ideal für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten wie Wohnen, Arbeiten oder Gästezimmer.

Die Lage ist alltagstauglich: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, Sportanlagen wie Fußballplatz und Tennisplätze sind in wenigen Minuten erreichbar.

### Eckdaten:

- 4 Zimmer
- 2. Obergeschoss
- Hohe Decken (Altbau)
- Küche neu (2025)
- Bad, Elektrik, Heizung & Böden (2019)
- Fenster (2023) mit Rollläden & Moskitonetzen
- Badezimmer mit Fußbodenheizung

- Laminatböden in gutem Zustand
- Möglichkeit für Schwedenofen
- Gasheizung
- Gute Anbindung und Infrastruktur

Eine interessante Option für alle, die eine bereits modernisierte Wohnung mit Altbaucharakter suchen und sich die Räume nach eigenen Bedürfnissen einteilen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap