

**Sehr gepflegte wunderschöne Eigentumswohnung in  
sonniger Aussichtslage am Hügel über der Stadt!**



**Objektnummer: 6304/2866**

**Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7400 Oberwart
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,72 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	129.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

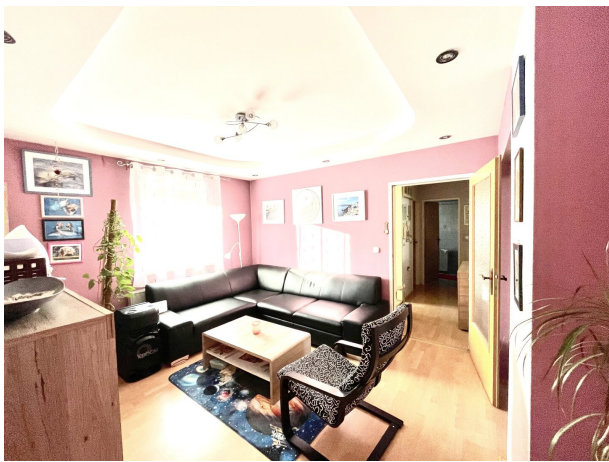
**Mag. Vita Toth**

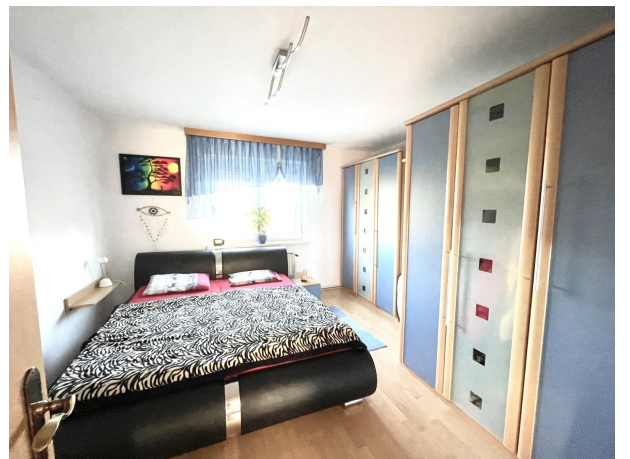
WirtschaftsService Immobilien  
Schießstättgasse 4  
2620 Neunkirchen

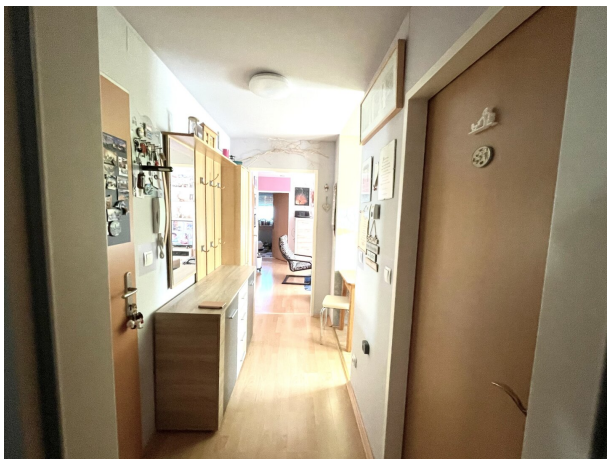
T +43 2635 64530  
H 069919753561  
F +43 2635 64730

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

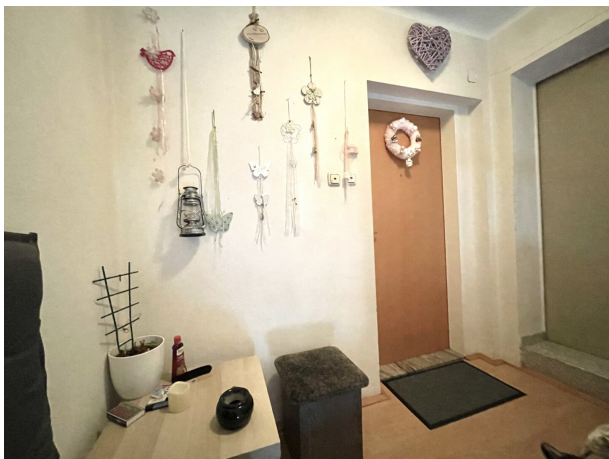


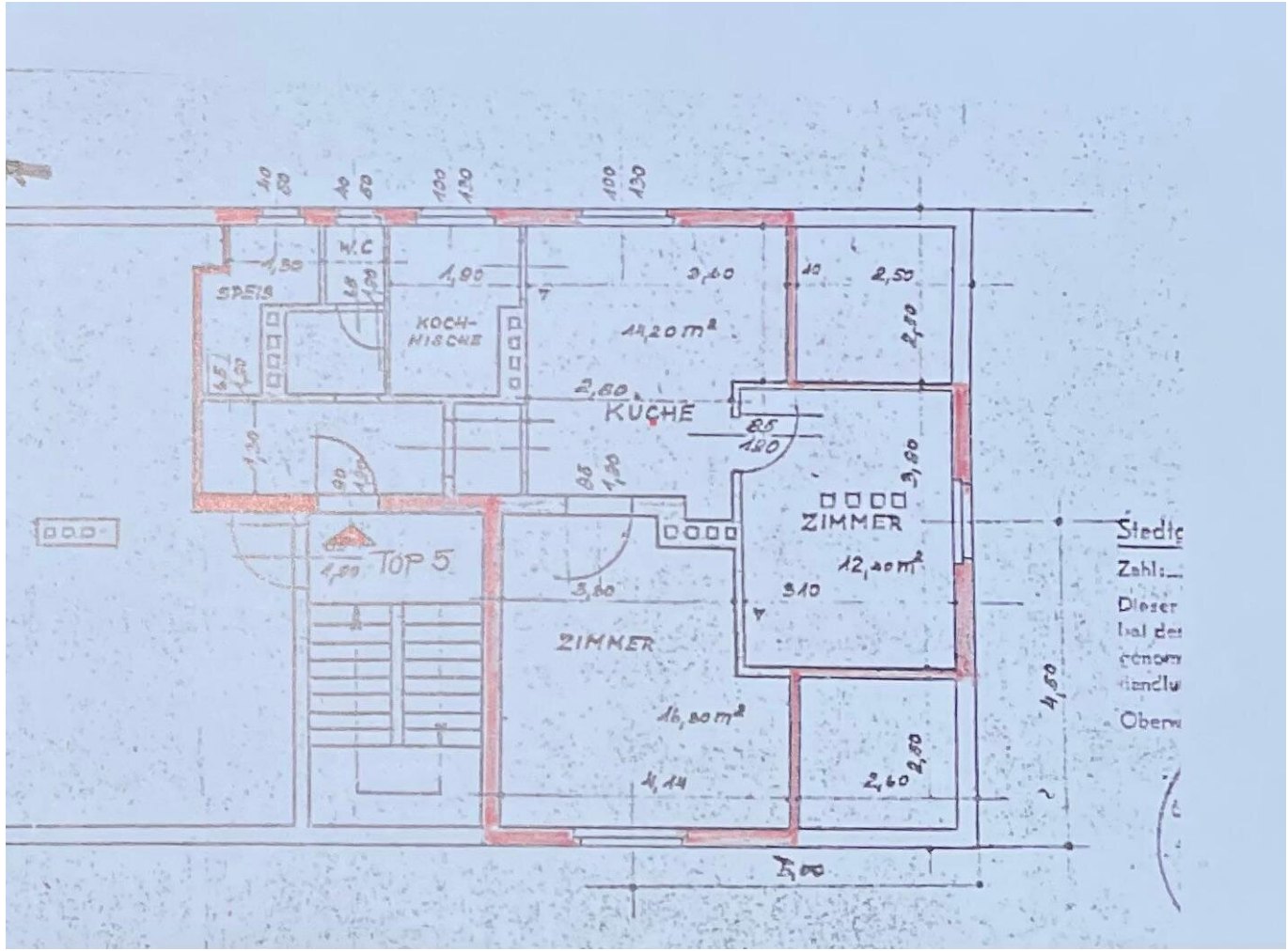












## Objektbeschreibung

### **Sehr gepflegte wunderschöne Eigentumswohnung in sonniger Aussichtslage am Hügel über der Stadt!**

Sie wünschen sich Ihre eigene Wohnung, stilvoll saniert, in ruhiger Lage, sehr gepflegt, umgeben von Grün, wo Sie von morgens bis abends die Sonnenstrahlen genießen können und das Stadtzentrum mit der ausgezeichneten Infrastruktur in rund 15 Gehminuten erreichbar ist! Direkt von der Haustüre aus können Sie hier endlos weite Spaziergänge über die angrenzenden Wiesen und Wälder zum Erholen in der Natur machen und sportlichen Aktivitäten wie Laufen, Walken und Mountainbiken nachgehen.

Die Wohnung liegt in der ausgebauten Mansarde im dritten Stock. Da es auf dieser Etage nur dieses Appartement gibt, können Sie hier, ohne einen unmittelbaren Nachbarn zu haben, ungestört Ihr Leben gestalten!

Beim Betreten der Wohnung kann man sich an der Helligkeit und der großzügigen Raumaufteilung erfreuen.

#### **Rundgang durch die Wohnung:**

**\*Das Vorzimmer:** Dieses sehr helle Vorzimmer mündet offen gestaltet in die Küche, was der Wohnung ein angenehmes Gefühl von Weite verleiht.

**\*Die Küche:** Das Vorzimmer geht direkt in die Küche über. Mit Vogelgezwitscher und den Sonnenstrahlen lässt sich der Tag am Küchentisch bei einem gemütlichen Frühstück und einer Tasse Kaffee frohen Herzens beginnen. Die Dan-Küche aus Massivholz wurde vom Tischler eingebaut und überzeugt mit Qualität, zeitloser Eleganz und hat den vorhandenen Platz perfekt optioniert. Sie beinhaltet das Backrohr, den Herd der Marke Elektra Bregenz, den Dunstabzug, die Spüle und die Kühl-/Gefrierschrankskombination.

**\*Das Wohnzimmer:** Vom Vorzimmer aus gelangt man in das geräumige Wohnzimmer. Dieses ist einladend hell, und bietet eine angenehme Atmosphäre für die ganze Familie, zum Entspannen, Lesen, Spielen, Arbeiten und lädt auch zu kuscheligen TV-Abenden ein.

**\*Das erste Zimmer:** Durch das Wohnzimmer kann man jeweils das erste und das zweite Zimmer betreten. Das erste große Zimmer wird derzeit als Hauptschlafzimmer bewohnt. Es bietet aufgrund seiner Größe neben einem Doppelbett auch ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank.

**\*Das zweite Zimmer:** Dieses ebenfalls vom Wohnzimmer aus begehbare Zimmer kann als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

\***Das Badezimmer:** Vom Vorzimmer aus rechts liegt das Badezimmer mit der Eckbadewanne, dem Waschbecken und dem Fenster;

\***Das Extra WC;**

\***Ziegelmassivbauweise**, ca. 30 cm, plus **Dämmung**;

\***Ziegeldachdeckung**;

\***Doppeltverglaste Kunststofffenster** inklusive Insektenschutz und Außenrollos;

\***Haus-Gaszentralheizung**;

\***Kabel TV**;

\***Internet** möglich;

\***Kellerabteil:** Ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil ist vorhanden.

\***OSG-Hausverwaltung**;

**Wir bitten um Verständnis, dass wir Ihnen erst nach einer Anfrage mit vollen Namen, Telefonnummer, Anschrift und E-Mail-Adresse weitere Daten und Dokumente übermitteln können.**

**Hinweis:** Eine vollständige Aufbereitung konnte aufgrund von Wartezeiten leider noch nicht durchgeführt werden. Die entsprechenden Unterlagen werden schnellstmöglich nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap