

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großer West-Terrasse und  
hochwertiger Ausstattung in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 3812/372**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8280 Fürstenfeld
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	72,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 166,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,39
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,62 €
<b>Heizkosten:</b>	91,16 €
<b>USt.:</b>	37,99 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zusätzlich 6.000 € Ablöse für Küche und Möbel

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



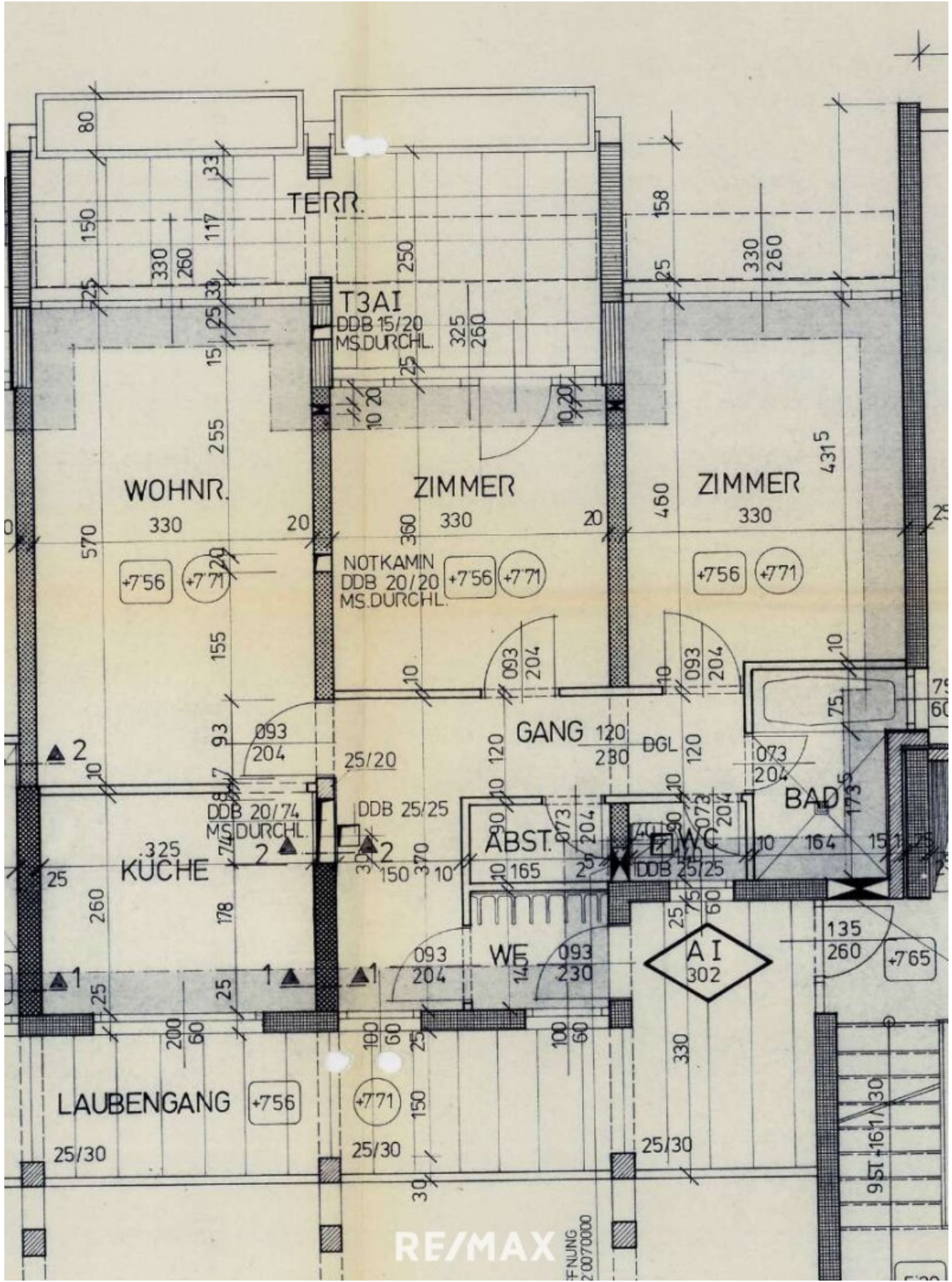






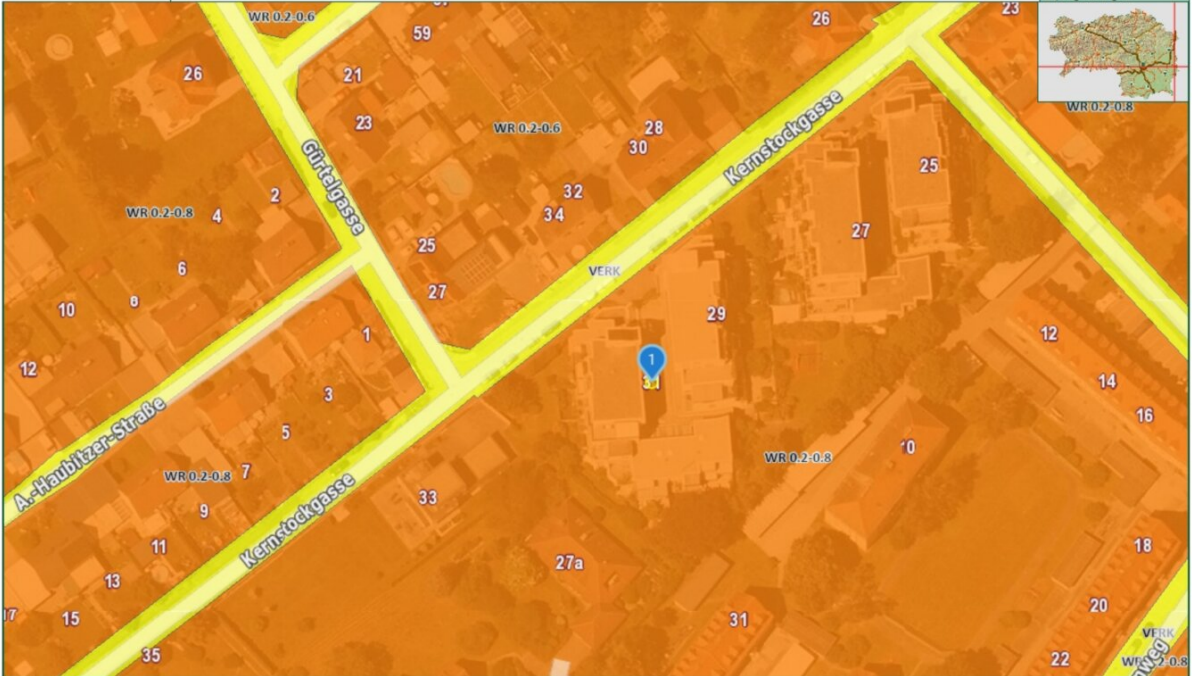






RE/MAX  
 FENJUNG  
 20070000





## Objektbeschreibung

Die ca. 73 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: Alle Zimmer sind vom Vorraum aus separat zugänglich, Bad und WC sind getrennt. Besonders attraktiv ist die 13 m<sup>2</sup> große, nach Westen ausgerichtete Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer betreten werden kann.

Die Wohnung wird inklusive Küche und Möbeln verkauft; für diese Ausstattung wird eine Ablöse von 6.000 Euro verlangt. Vor dem Haus stehen ausreichend kostenlose öffentliche Parkplätze zur Verfügung. In der Tiefgarage im Haus werden immer wieder Parkplätze zur Vermietung angeboten.

In allen drei Zimmern ist hochwertiger Parkettboden verlegt. Zusätzlich gehört ein ca. 6 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Wohnung.

Ein Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang zur Wohnung im 2. Stock.

Die Lage besticht durch eine sehr ruhige Umgebung und helle Wohnräume. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Sportstätten, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Die Altstadt von Fürstenfeld ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Das Gebäude stammt aus den 1980er Jahren. Da seit Jahren eine Reparaturrücklage von etwa 150 Euro monatlich für die Wohnung gebildet wurde, steht eine anteilige Reserve von rund 50.000 Euro für spätere Sanierungen bereit. Ein aktueller Reparaturbedarf am Haus oder der Wohnung besteht nicht.

Zur Wohnung gehören ein separater Abstellraum, zwei Markisen auf der Terrasse sowie ein Waschmaschinenanschluss im Bad. Ein gemeinsamer Fahrradraum und ein Kinderspielplatz ergänzen das Angebot.

Zur Besichtigung bitte um Terminvereinbarung: 0664 3803512.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap