

## Geräumige 3-Zimmer-Wohnung nahe Schwanenstadt



**Objektnummer: 7446/561**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4690 Johannisthal
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	124.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,65 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	108,31 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Zu den Betriebskosten werden ca. 700l Öl pro Jahr geheizt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pramhas**

PRIMO  
Anton-Herzog-Straße 1  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 650 9293149  
H +43 650 9293149





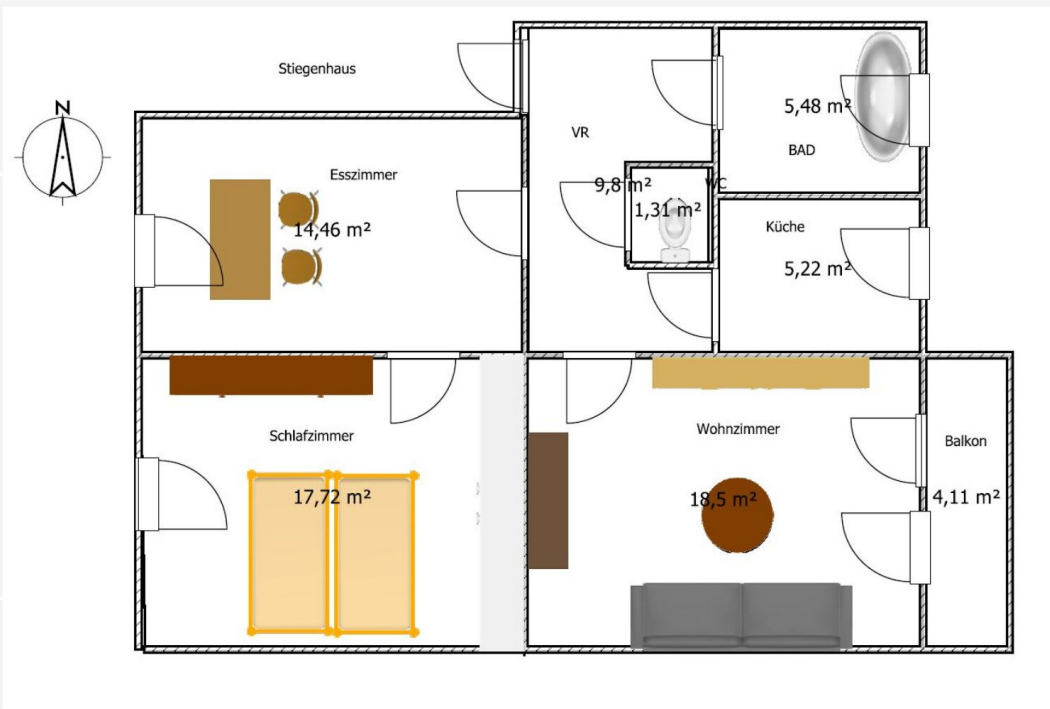




## Marcel Pramhas

Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger

**PRIMO**  
Immobilien in jeder Form



## Objektbeschreibung

Die Wohnanlage in Johannisthal wurde 1967 errichtet und wird von der Hausverwaltung STYRIA betreut. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss mit einem kurzen Stufenaufgang.

Wer die Wohnung betritt, merkt schnell: die Raumstruktur stimmt. Der Vorraum nimmt dich in Empfang und öffnet alle Räume. Das Esszimmer eignet sich gut als eigenständigen Wohn- und Essbereich - es hat Fenster, Licht und ausreichend Platz. Das Wohnzimmer ist der größte Raum der Wohnung und hat direkten Zugang zur Loggia. Wer dort sitzt, schaut ins Grüne - hier kann man den Tag gut ausklingen lassen. Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig bemessen und liegt ruhig zur Hofseite. Küche, Bad und Toilette sind kompakt, aber funktional angeordnet. Bad und Toilette sind getrennt - ein Alltagsvorteil, den viele erst zu schätzen wissen, wenn er fehlt.

Der Zustand ist renovierungsbedürftig, aber bewohnbar. Wer einzieht und Schritt für Schritt saniert, kann das nach eigenem Geschmack und Tempo tun. Ein Kaminanschluss ist im Haus vorhanden - wer also irgendwann einen Kachelofen oder eine Feuerstelle nachrüsten möchte, hat womöglich bereits die Voraussetzung dafür. Dies muss aber vorab mit der Hausverwaltung geklärt werden.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil im Untergeschoss sowie eine angemietete Garage (aktuell 50 €/Monat) - ausreichend Abstellfläche für Fahrräder, Sperrgut und Winterreifen. Auf dem Gelände stehen außerdem viele freie PKW-Abstellplätze zur Verfügung.

### Im KELLERGESCHOSS:

- Kellerabteil: ca. 5 m<sup>2</sup>

### AUSSENBEREICH / STELLPLÄTZE:

- Garage: 1 Stück, angemietet (aktuell 50 €/Monat), ggf. übertragbar
- Freie PKW-Abstellplätze auf dem Gelände: mehrere vorhanden

## HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

**Eigenständige Heizungsanlage** Die Wohnung verfügt über eine eigene Ölheizung mit separatem Brenner im Keller — unabhängig von der restlichen Wohnanlage. Das bedeutet volle Kontrolle über Heizkosten und Heizzeitraum, ohne Abhängigkeit von Gemeinschaftsbeschlüssen.

**Solide Hausverwaltung, transparente Kosten** Die Anlage wird von der gemeinnützigen STYRIA Wohnungsgenossenschaft verwaltet. Die Betriebskosten- und Jahresabrechnungen sind nachvollziehbar dokumentiert, die Instandhaltungsrücklage ist aktiv befüllt. Käufer wissen von Anfang an, womit sie rechnen können.

**Raumstruktur mit Luft nach oben** Die Wohnung hat eine kluge Aufteilung mit getrennten Bereichen für Schlafen, Wohnen und Essen. Der Grundriss lässt sich mit überschaubarem Renovierungsaufwand in eine moderne, angenehme Wohnung verwandeln.

## ZUSATZINFORMATIONEN

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und sind ohne Gewähr. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Irrtümer vorbehalten.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <7.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <10.000m

#### Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap