

**Penthouse-Feeling im Herzen von Oberpullendorf – 64 m²
Wohnung mit 34 m² Terrasse und Garage**



Objektnummer: 1643/157

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7350 Oberpullendorf
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,36 m ²
Nutzfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	199.990,00 €
Provisionsangabe:	

7.199,64 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

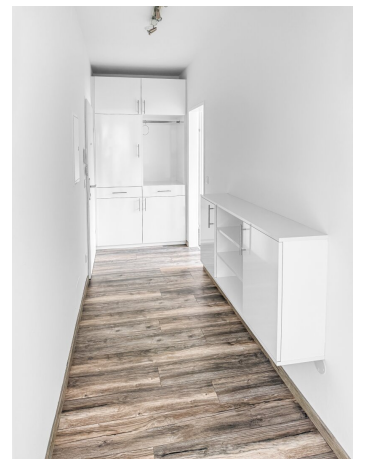


LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien





















Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen über den Dächern von Oberpullendorf

In begehrter, absolut zentraler und dennoch angenehm ruhiger Lage von **Oberpullendorf** präsentiert sich diese **außergewöhnliche Eigentumswohnung** als stilvoller Rückzugsort mit **urbanem Komfort** und **privater Atmosphäre**.

Im obersten Geschoss eines **modernen Wohnhauses Baujahr 2015** gelegen, genießen Sie hier ein besonderes Privileg: Niemand wohnt über Ihnen. Das Gebäude umfasst Erdgeschoss, ersten und zweiten Stock – Ihre Wohnung befindet sich in der höchsten Ebene und vereint Ruhe, Licht und Weitblick in perfekter Harmonie. Besonders hervorzuheben ist die großzügige, rund um die Wohnung verlaufende **Terrasse** mit **34 m²** viel Platz für Lounge- und Essbereiche, Bepflanzungen oder persönliche Gestaltungsideen – ein außergewöhnlicher Freiraum, der das Wohngefühl auf ein neues Niveau hebt.

Erleben Sie die Exklusivität dieser Dachgeschosswohnung im Video - [hier klicken und Video ansehen](#)

Wohnkomfort mit Großzügigkeit & Panorama-Terrasse

Auf ca. **64 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein **durchdachtes Raumkonzept** mit offenem Charakter und **hochwertiger Ausstattung**.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein **zentraler Vorraum** mit maßgefertigten Einbauschränken, die nicht nur ästhetisch überzeugen, sondern auch großzügigen Stauraum bieten und für ein aufgeräumtes, harmonisches Wohngefühl sorgen.

Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete **Wohn- und Essbereich** mit integrierter, **hochwertiger Einbauküche** der Marke DAN und sämtlichen Küchengeräten. Eine praktische **Speisekammer** bietet zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Küchengeräte- praktisch und funktional zugleich.

Ein besonderes Highlight: Der vorhandene **Kaminanschluss** im Wohnbereich eröffnet die Möglichkeit, einen Kamin oder Kachelofen zu installieren und an kalten Wintertagen wohlige Wärme sowie behagliche Atmosphäre zu genießen.

Das **Schlafzimmer** präsentiert sich ruhig und elegant – ebenso wie der Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.

Das **Badezimmer** mit moderner Walk-in-Dusche und großzügigem Handwaschbecken präsentiert sich zeitlos und hochwertig, während das separate WC zusätzlichen Komfort im

Alltag schafft.

Die Wohnung wurde frisch ausgemalt und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand – hier spürt man die Sorgfalt und Wertschätzung im Umgang mit dem Zuhause. Für behagliche Wärme sorgt eine **Gaszentralheizung** in Kombination mit angenehmer **Fußbodenheizung**, die ein gleichmäßiges, luxuriöses Raumklima schafft. Ergänzt wird das nachhaltige Energiekonzept durch eine **Solaranlage** am Dach zur Warmwasseraufbereitung.

Die rundum verlaufende **Terrasse**, zugänglich vom Wohn- und Schlafzimmer, bietet sowohl Sonnen- als auch Schattenseiten und lässt sich somit fast das ganze Jahr über genießen.

Hier heißt es **Koffer packen, einziehen** und das neue Zuhause vom ersten Moment an genießen.

Betriebskosten im Überblick

Die monatlichen Betriebskosten für die Wohnung inklusive Tiefgaragenstellplatz belaufen sich auf **€ 251,86** – überschaubar, transparent und inklusive aller gemeinschaftlichen Aufwendungen.

Komfort auf allen Ebenen

Das Wohnhaus verfügt über einen **Lift**, der Sie direkt von der **ebenerdigen Garage** in das zweite Obergeschoss bringt – komfortabel und wettergeschützt.

- 1 Garagenstellplatz inklusive. Das elektrisch betriebene, versperzbare Garagentor lässt sich ganz einfach per Funksender öffnen – für maximalen Komfort bei jeder Witterung.
- Zusätzliche Außenstellplätze für Zweitfahrzeug oder Besucher
- Kellerabteil mit 4,5 m² Stauraum
- Fahrradraum
- Kinderwagenabstellraum

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis: € 199.990,–

Geschätzte Kaufnebenkosten: € 20.599,–*

Gesamtprojektkosten: € 220.589,–

Eigenmittel: € 45.000,–

Finanzierungsbetrag (Auszahlungsbetrag): € 175.589,–

Laufzeit: 35 Jahre

Zinssatz: ab 2,8 % (Fixzinsbindung von 5 bis 25 Jahren möglich)

Monatliche Fixzinsrate: ca. € 700,–

Wichtiger Hinweis:

Die dargestellten Konditionen und Rahmenbedingungen sind abhängig von der individuellen Bonitätsprüfung, der Belehnungsgrenze, dem Alter der finanzierenden Person(en) sowie der gewählten Laufzeit. In der monatlichen Rate sind sämtliche Finanzierungsnebenkosten bereits berücksichtigt.

Gesamtbelastung: € 293.583,11

Effektivverzinsung: 3,17 %

* Kaufnebenkosten geschätzt.

Lage & Infrastruktur – urban, ruhig, bestens angebunden

Die Immobilie befindet sich im Zentrum von Oberpullendorf, dennoch in absoluter Ruhelage der lebendigen Bezirkshauptstadt des Mittelburgenlands.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Supermärkte in nur ca. 2 Gehminuten erreichbar
- Stadtzentrum in ca. 5 Gehminuten
- HAK und Gymnasium in 2 Gehminuten erreichbar. Andere Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe.

- Freibad in 5 Gehminuten
- Vielfältige Gastronomie- und Freizeitangebote
- Direkte Anbindung an die S31 – rasche Verbindung Richtung Eisenstadt und Wien

Oberpullendorf verbindet städtische Infrastruktur mit naturnahem Wohnen und hoher Lebensqualität – ideal für Eigennutzer wie auch als wertbeständige Investition.

Diese **elegante Dachgeschosswohnung** vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung, außergewöhnliche Außenflächen und eine erstklassige Lage. Ein Refugium für Menschen mit Anspruch – stilvoll, sonnendurchflutet und bereit für Ihr neues Kapitel.

Mein Service

Überzeugen Sie sich selbst – vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Bei diesem Angebot handelt es sich um einen **Fixpreis**.

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap