

**Charmant, stilvoll und gut gepflegt! 3-Zimmer-Wohnung im Ortskern von St. Oswald bei Eibiswald!**



**Objektnummer: 8257/383**

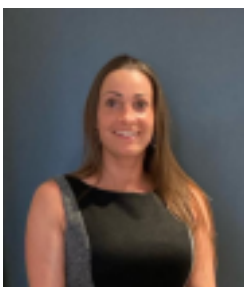
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	St. Oswald
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8553 Eibiswald
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 195,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,27
Kaufpreis:	110.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



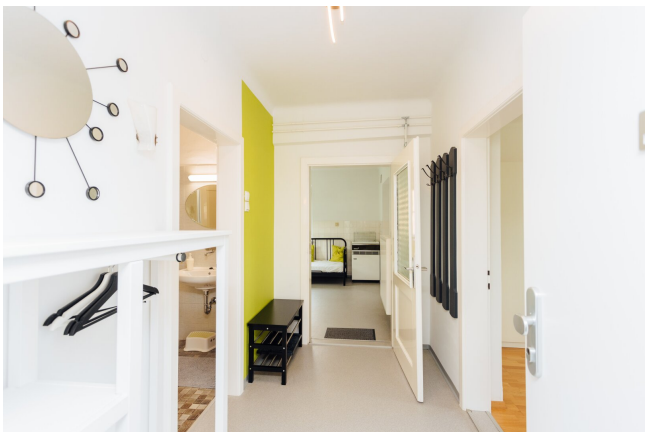
**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4  
8041 Graz



WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO





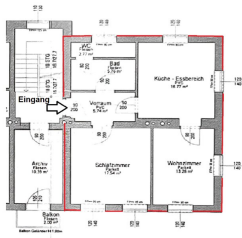












Grundriss Top 2

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und gut aufgeteilte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines durchwegs gepflegten und überaus gut in Schuss gehaltenen Wohnhauses, überzeugt mit einem hellen, freundlichen Wohngefühl und einem modernen Stil.

Die lichtdurchfluteten Räume sowie die stilvolle Einrichtung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre - einfach zum Wohlfühlen.

Die Wohnung verfügt über:

- einen hellen Wohnbereich mit integrierter Küche,
- zwei gemütliche, getrennt begehbare Zimmer,
- ein Badezimmer,
- eine separate Toilette,
- sowie einen einladenden Vorraum

Im Jahr 2021 wurde die Wohnung saniert. Dabei wurden unter anderem die Böden und der Boiler erneuert und die Elektroanlagen überprüft. Die Immobilie präsentiert sich daher in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Auch das Wohnhaus selbst wurde über die Jahre laufend instand gehalten und gepflegt. So erfolgte beispielsweise im Jahr 2012/2013 eine komplette Sanierung des Daches, in den darauffolgenden Jahren die Umrüstung der Wasserleitungen auf Kunststoffleitungen, 2017 der Anschluss an die Fernwärme, u. v. m.

Beheizt wird das Wohnhaus mittels einer Kombination aus Pellets und Fernwärme, was für eine effiziente und angenehme Wärmeversorgung sorgt.

Zudem ist der Wohnung ein geräumiges Kellerabteil zugeordnet, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ausreichend Parkmöglichkeiten stehen direkt vor dem Haus sowie auf den öffentlichen Flächen gegenüber zur Verfügung.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als attraktive Anlageimmobilie in ruhiger und naturnaher Lage.

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot.

**\*\*Die monatlichen Betriebskosten inklusive Heizkosten betragen rund € 190,-\*\***

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.750m

Kindergarten <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <8.000m

### **Sonstige**

Post <5.000m

Geldautomat <7.000m

Bank <7.000m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap