

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon – Wohnen oder Rendite sichern



Titelbild

Objektnummer: 2017/41

Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9556 Pulst
Baujahr:	1966
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,42 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	9,35 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	65,07 €
Heizkosten:	20,88 €
USt.:	10,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Lerchbaumer

SOLIDA Real Estate
Hauptstraße 59
9201 Krumpendorf am Wörthersee







Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon – Wohnen oder Rendite sichern

Diese charmante und optimal geschnittene **2-Zimmer-Eigentumswohnung** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihren außergewöhnlich großzügigen Balkon, der ein echtes Highlight der Immobilie darstellt. Mit einer Wohnfläche von ca. 37,42 m² bietet sie sowohl **Eigennutzern als auch Anlegern** eine attraktive Gelegenheit.

Die Wohnung ist zentral begehbar, wodurch alle Räume bequem vom Vorraum aus erreichbar sind – ein großer Vorteil in dieser Größenklasse. Der Wohnbereich präsentiert sich hell und einladend und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Esssituation. Die bereits vorhandene Küche ist funktional integriert und ermöglicht einen sofortigen Bezug ohne zusätzliche Investitionen.

Das separate Schlafzimmer sorgt für eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Besonders hervorzuheben ist die **klare Trennung von Badezimmer und WC**: Das Badezimmer ist praktisch gestaltet, während das WC zusätzlich mit einem Handwaschbecken ausgestattet ist – ein Komfortmerkmal, das sowohl im Alltag als auch für Gäste geschätzt wird.

Ein absolutes Highlight ist der **ca. 18,26 m² große Balkon**, der den Wohnraum erheblich erweitert und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob zum Entspannen, für gesellige Abende oder als grüne Oase mitten im Alltag.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein großer 9,35 m² großes Kellerabteil. Ein **eigener Parkplatz** rundet das attraktive Gesamtangebot ab und sorgt für komfortables und stressfreies Parken.

WICHTIG: Die Angaben zu Betriebskosten, Heizkosten & Reparaturrücklage sind mit Vorbehalt da sich die genauen Werte noch ergeben werden.

Die Wohnung befindet sich aktuell noch in Gründung des Wohnungseigentums!

Dank der kompakten Größe, der funktionalen Aufteilung und der attraktiven Außenfläche eignet sich diese Wohnung ideal zur Eigennutzung als gemütliches Zuhause oder als renditestarke Kapitalanlage.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem modernen Wohnraum.

Benötigen Sie Unterstützung bei der **Finanzierung Ihrer Traumwohnung**? Gerne vermitteln wir Ihnen den Kontakt zu ausgewählten, unabhängigen Finanzierungspartnern, damit Sie schnell, unkompliziert und unverbindlich passende Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass **Besichtigungen ausschließlich mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten** durchgeführt werden können, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber – **Irrtümer vorbehalten.**

Nebenkosten Kaufvertrag

- **3,5 % Grunderwerbsteuer**
- **1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr**
- Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters
- **Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.**

Dieses Angebot ist **unverbindlich und freibleibend**, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Post <6.000m
Geldautomat <6.000m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap