Wohntraum | 4,5 Zimmer auf ca. 114 m² – Panorama-Grün- & Bergblick, Südwest-Loggia & Carport & neue Fenster



Panoramablick Balkon

Objektnummer: 1660/93

Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4812 Pinsdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,05 m²
Nutzfläche:	114,15 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	13,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 87,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	136,66 €
Sonstige Kosten:	119,02 €

Infos zu Preis:

Erläuterung auf Anfrage

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Marko Tarabic

IMMOLIKE GmbH
Janshartweg 22
4053 Ansfelden

















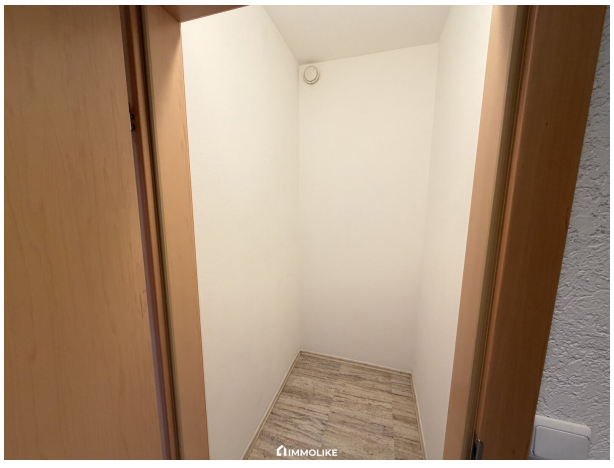


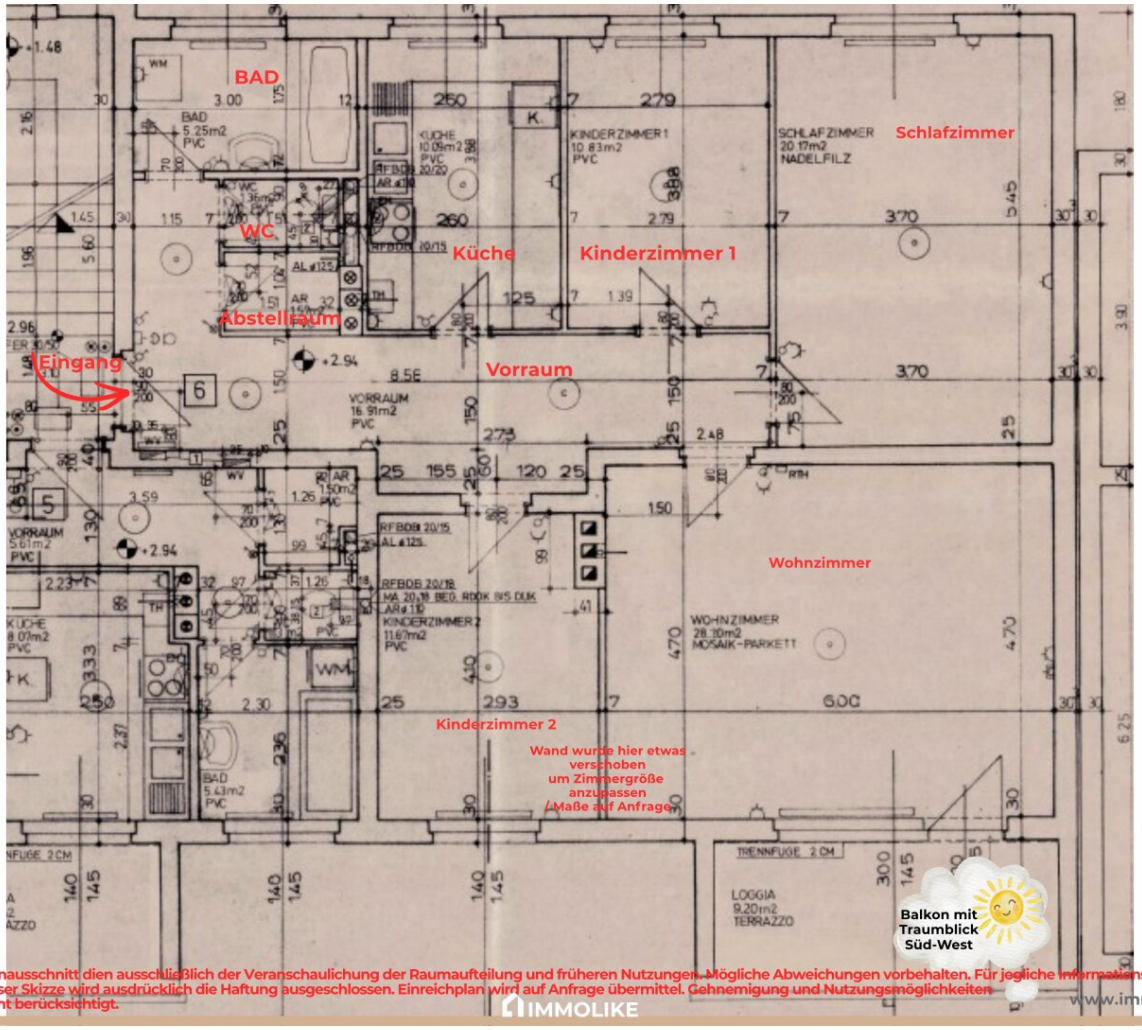





Vaillant
23,5°







Planausschnitt dien ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung und früheren Nutzungen. Mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen. Einreichplan wird auf Anfrage übermittel. Gehnemigung und Nutzungsmöglichkeiten nicht berücksichtigt.

IMMOLIKE

www.immolike.at

Objektbeschreibung

Wunderschöne, großzügige 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit traumhaftem Panorama-Grün- und Bergblick, den Sie durch die erst im Mai 2026 neu eingebauten, dreifach verglasten Fenster in vollen Zügen genießen können. Lichtdurchflutete Wohnräume und die sonnige Südwest-Loggia sorgen zusätzlich für ein ganz besonderes Wohngefühl.

Besonders attraktiv: Die Wohnung wurde laufend modernisiert und präsentiert sich dank **zahlreicher bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen, darunter die erst im Mai 2026 erneuerten, dreifach verglasten Fenster samt Balkontür, in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.**

Mit einer **Wohnfläche von ca. 106,05 m²** und einer **Gesamtnutzfläche von ca. 114,15 m²** inklusive der **ca. 8,10 m² großen Südwest-Loggia** bietet diese Wohnung außergewöhnlich viel Platz für **Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen**.

Die **durchdachte Raumaufteilung**, die **hellen Wohnräume** und der **beeindruckende Panorama-Grün- und Bergblick über Wiesen, Felder und die umliegende Berglandschaft**, den man auch durch die **im Mai 2026 frisch sanierten Fenster und Balkontür** genießen kann, machen diese Immobilie zu einem Zuhause mit **ganz besonderem Wohlfühlcharakter**.

Highlights auf einen Blick

- **Ca. 106,05 m² Wohnfläche**
- **Ca. 114,15 m² Gesamtnutzfläche**
- **Großzügiger 4,5-Zimmer-Grundriss**
- **Sonnige Südwest-Loggia (ca. 8,10 m²)** mit traumhaftem Panorama-Grün- und Bergblick
- **Heller Wohnbereich** mit direktem Zugang zur Loggia
- **Drei großzügige Schlafzimmer** sowie separate Wohnküche mit Essbereich
- Perfekt für Familien, Homeoffice oder Hobbyräume

• Badezimmer mit Fenster und Badewanne

• Separates WC

• Praktischer Abstellraum

• **Eigener Carport-Stellplatz**

• **Großzügiges Kellerabteil mit ca. 13 m²**

• Dreifach verglaste Kunststofffenster

• **Eigene Gastherme** für Heizung und Warmwasser (hochwertig verbaut und nicht sichtbar)

• Sofort verfügbar – ideal für Eigennutzer oder Anleger

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, von dem aus sämtliche Räume zentral erreichbar sind. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südwest-Loggia. Große Fensterflächen holen viel Tageslicht in die Wohnung und eröffnen einen traumhaften Panorama-Grün- und Bergblick über Wiesen, Felder und die malerische Hügellandschaft. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim entspannten Ausklang des Tages – dieser Ausblick macht jeden Moment zu etwas Besonderem.

Die **drei großzügigen Schlafzimmer** bieten ausreichend Platz für die ganze Familie und lassen sich ebenso ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **separate Wohnküche mit Essbereich**, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist und genügend Platz zum gemeinsamen Kochen und Verweilen bietet.

Das modernisierte Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Badewanne. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen den gelungenen Grundriss. Im Wohnzimmer befindet sich außerdem ein vorhandener Rauchfang. Die Nachrüstung eines Kaminofens ist – vorbehaltlich der technischen und behördlichen Voraussetzungen – grundsätzlich denkbar und könnte künftig für noch mehr Behaglichkeit sorgen.

Auch technisch präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Modernisierungen durchgeführt:

• Dreifach verglaste Kunststofffenster eingebaut (Mai 2026 getauscht)

• Wohnung wurde ausgemalt

• Badezimmer modernisiert

• teilweise neue Bodenbeläge verlegt

• Gastherme für Heizung und Warmwasser vor rund sechs Jahren erneuert (hochwertig verbaut und nicht sichtbar)

• Keller frisch ausgemalt

• Fassadenanstrich des Gebäudes im Jahr 2025 erneuert

Ein eigener **Carport-Stellplatz** schützt Ihr Fahrzeug das ganze Jahr über vor Witterungseinflüssen. Ergänzt wird das Angebot durch ein **ca. 13 m² großes Kellerabteil**, das reichlich Stauraum für Fahrräder, Sportgeräte oder saisonale Gegenstände bietet.

Betriebs- & Heizkosten

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist die **eigene Gastherme** für Heizung und Warmwasser sowie der **separate Wasserzähler**. Dadurch können Sie Ihren Energie- und Wasserverbrauch selbst mit einer modernen Heizungsteuerung steuern und profitieren von einer transparenten Kostenstruktur – ein attraktiver Vorteil sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Die ausgewiesenen Betriebskosten umfassen ausschließlich die von der Hausverwaltung vorgeschriebenen allgemeinen Kosten der Wohnanlage.

Da die Wohnung derzeit leer steht, werden keine Heiz- und Warmwasserkosten angeführt, da diese im Leerstand keinen aussagekräftigen Rückschluss auf den tatsächlichen Verbrauch zulassen.

Hinweis

Genaue Flächenangaben, Grundrisse, eine detaillierte Betriebskostenaufstellung sowie sämtliche weiteren Unterlagen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Einzelne Angaben können sich aufgrund noch ausstehender Unterlagen der Hausverwaltung

geringfügig ändern. Die vollständigen Unterlagen erhalten Sie selbstverständlich spätestens im Zuge einer Besichtigung.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns!

Klicken Sie einfach auf **„Anbieter kontaktieren“**, um eine **kostenlose Besichtigung** zu vereinbaren oder weitere Informationen zu erhalten.

Gerne sind wir auch per E-Mail an **office@immolike.at** oder telefonisch unter **0664 22 15 440** für Sie da.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

IMMOLIKE

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <3.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m

Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap