

## Ihr neues Zuhause - 4 Zimmer-Wohnung mit XL-Balkon



Titelbild

**Objektnummer: 2017/66**

**Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9556 Pulst                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 109,23 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                           |
| <b>Keller:</b>                       | 10,09 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 51,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,72               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 349.900,00 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 208,92 €                    |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 73,12 €                     |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 126,71 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

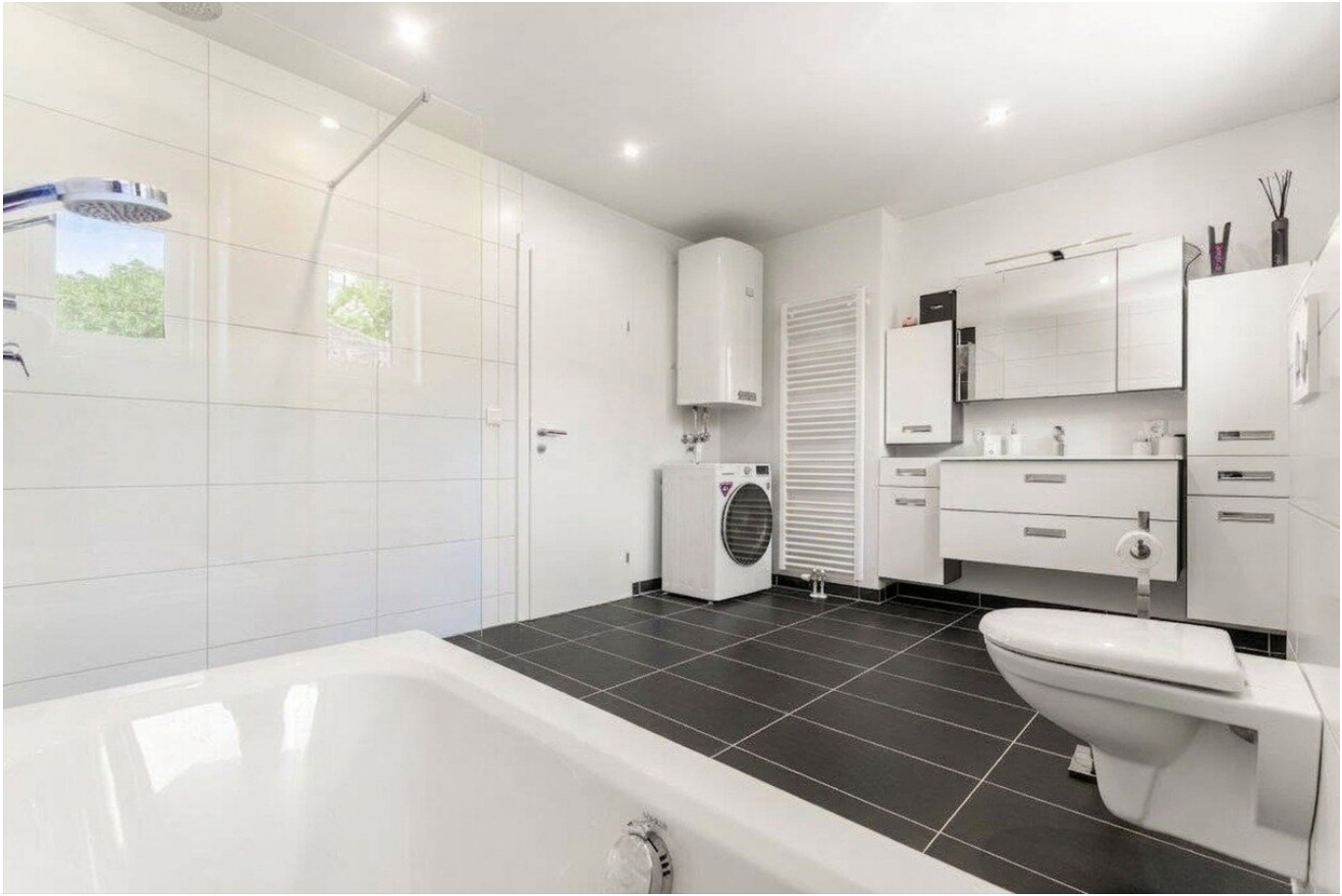


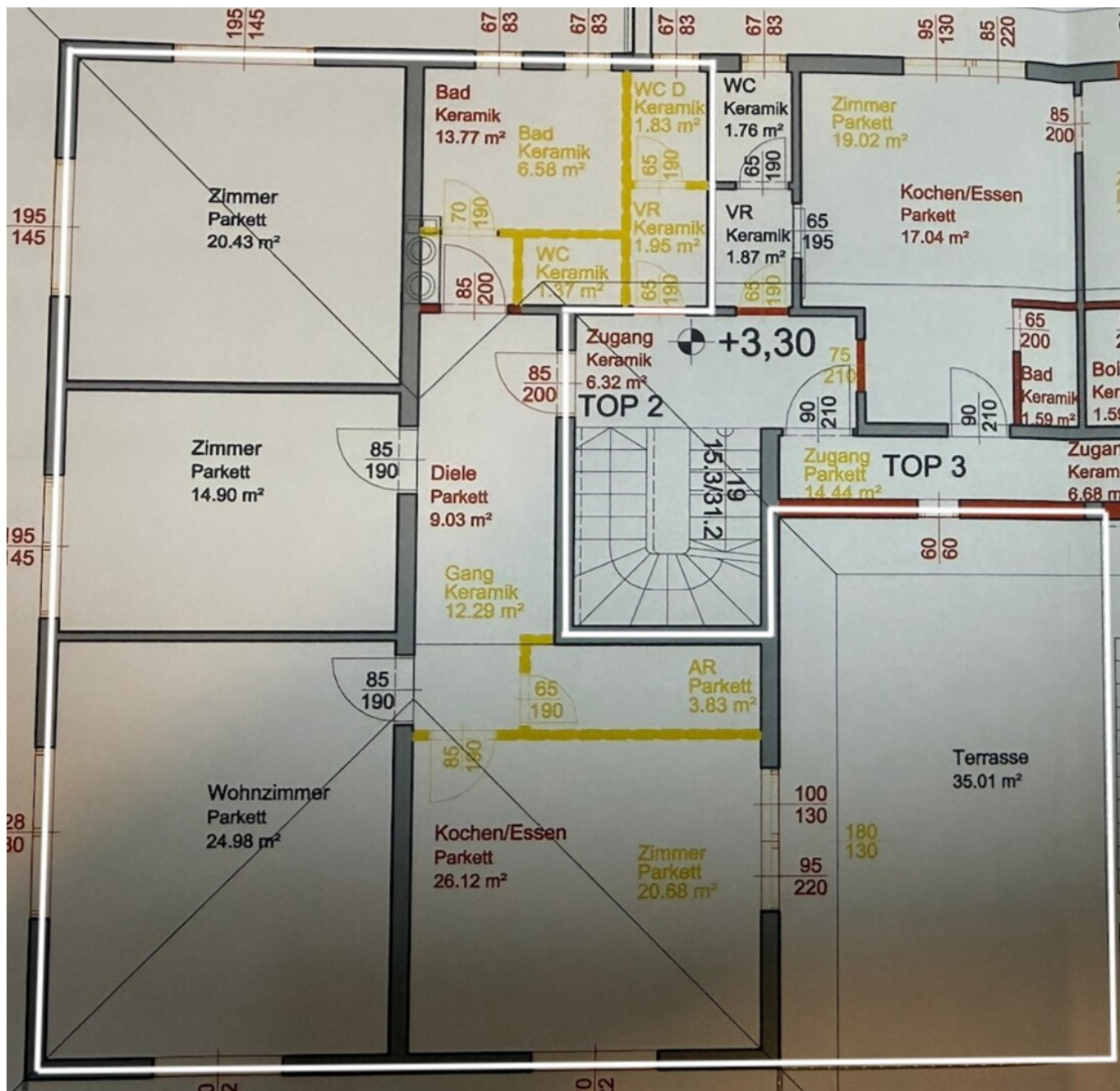
**Maximilian Lerchbaumer**

SOLIDA Real Estate  
Hauptstraße 59









## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Wohlfühl-Wohnung mit riesigem Balkon – Ihr neues Zuhause wartet!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Wohnung, die modernes Wohnen mit großzügigem Raumgefühl und besonderer Lebensqualität verbindet. Auf ca. 109,23 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das sowohl Ruhe als auch Offenheit ausstrahlt.

Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: Lichtdurchflutete Räume schaffen ein warmes, einladendes Ambiente und verleihen der gesamten Wohnung eine angenehme Leichtigkeit. Das großzügige Wohnzimmer wird schnell zum Lebensmittelpunkt – ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Wohlfühlen.

Ein echtes Highlight erwartet Sie im separaten Küchen- und Essbereich: Die neuwertige Einbauküche lädt zum Kochen und Genießen ein, während der direkte Zugang zum beeindruckenden, ca. 35,01 m<sup>2</sup> großen Balkon das Wohnerlebnis perfekt abrundet. Ob Frühstück an der frischen Luft, laue Sommerabende mit Freunden oder ein ruhiger Moment für sich – dieser Außenbereich wird schnell zum persönlichen Lieblingsplatz.

Die beiden Schlafzimmer bieten Rückzug und Geborgenheit und lassen sich flexibel nutzen – als Ruheoase, Kinderzimmer oder inspirierender Arbeitsbereich. Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus ebenerdiger Dusche, Badewanne und WC und schafft einen Ort der Entspannung im Alltag.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Großzügiges Wohnzimmer
- Separater Küchen- und Essbereich mit neuwertiger Einbauküche
- 2 Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und WC
- Balkon mit direktem Zugang vom Wohn- und Essbereich

### HIGHLIGHTS:

- Ca. 35,01 m<sup>2</sup> großer Balkon – einer der größten Außenbereiche weit und breit
- Lichtdurchflutete, moderne Raumaufteilung
- Neuwertige Einbauküche
- Optional: Außenstellplatz und Carportplatz um zusätzlich € 15.000,- erhältlich

## Flächen

- Wohnfläche: ca. 109,23 m<sup>2</sup>
- Balkonfläche: ca. 35,01 m<sup>2</sup>
- Zimmer insgesamt: 3
- Schlafzimmer: 2
- Badezimmer: 1

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Raum zum Leben, Genießen und Ankommen. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 Vertragsserrichters
- **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