

**Oberpullendorf/Nikitsch: Erstbezug nach  
Generalsanierung (Villa Anna) 886/1069**



Bild 2

**Objektnummer: 7987/1065**

**Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7302 Nikitsch                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 57,34 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 47,02 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,80                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 172.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

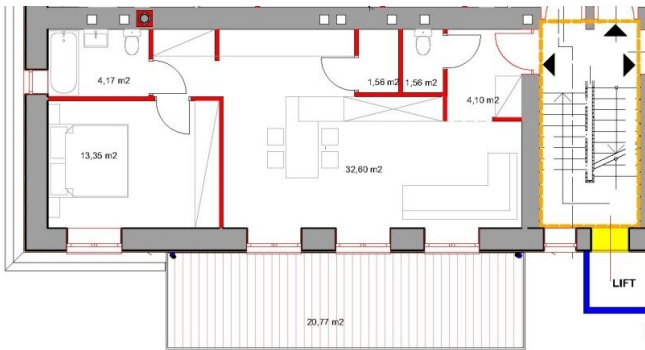
## Ihr Ansprechpartner

**Heinz Hier**

Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT  
Scheigergasse 98  
8010 Graz

T +43 316 351182  
H +43 664 2220929

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen insgesamt 12 Eigentumswohnungen (zwischen 51 qm und 90 qm) im ehemaligen Zollhaus in Nikitsch (Villa Anna). Das Gebäude wird komplett entkernt und generalsaniert. Die Sanierung umfasst...

- Fassade (Vollwärmeschutz)
- Neue Fenster und Türen
- neues Dach (zusätzliches Geschoss)
- neue Haustechnik (Strom, Wasser, Abwasser,...)
- alle Oberflächen (Böden, Wände, Decken)

Bei den hofseitig gelegenen Wohnungen entstehen Balkone (ca. 21 qm), im Dachgeschoss werden zwei Wohnungen mit großzügigen Terrassen (52 qm bzw. 90 qm) errichtet. Die Erschließung erfolgt über einen neu angebrachten Personenaufzug.

Beispielwohnung Top 08 im 1. OG:

- Wohnfläche: 57,34 qm
- Balkon: 20,77 qm
- Kaufpreis EUR 172.000,00

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <8.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <8.000m

Bäckerei <8.500m

**Sonstige**

Bank <6.000m

Geldautomat <8.000m

Post <7.500m

Polizei <8.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap