

## Renovierte Zwei-Zimmer-Wohnung mit zwei Parkplätzen | RIEDERSBACH



**Objektnummer: 481**

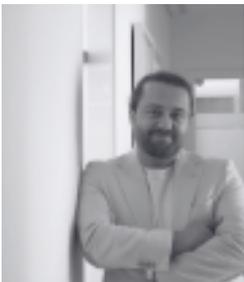
**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5120 St. Pantaleon
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	43,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	10,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 174,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,26 €
<b>Heizkosten:</b>	45,13 €
<b>USt.:</b>	18,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Siawash Fazlali, MSc**

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A









## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause in St. Pantaleon – kompakt, modernisiert und gut gelegen

In der **idyllischen Gemeinde St. Pantaleon** erwartet Sie diese **moderne Zwei-Zimmer-Wohnung** im **1. Obergeschoß** – ideal für **Singles, Paare oder Anleger**, die Wert auf Qualität, Ruhe und eine gute Infrastruktur legen.

Auf rund **43,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die **renovierte Immobilie** eine durchdachte Raumaufteilung, eine **freundliche Wohnatmosphäre** sowie eine Ausstattung, die den heutigen Anforderungen an Komfort gerecht wird.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit **hellen, gut belichteten Räumen** und einem **modernen Laminatboden**, der jedem Bereich eine warme, einladende Note verleiht. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und sind vollständig öffenungsfähig – ideal für Frischluftliebhaber.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Fernwärme**. **Zwei im Kaufpreis inkludierte Kfz-Stellplätze** bieten bequeme Parkmöglichkeiten. Ein **Kellerabteil** gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

### Lagevorteile auf einen Blick:

- Ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität
- **Bus- und Bahnhaltstellen** in der Nähe – optimale Anbindung an das Umland
- **Arzt, Supermarkt und Bäckerei** in der Nähe
- Kombination aus ländlichem Flair und guter Infrastruktur

Der **Kaufpreis von € 129.000,-** macht dieses Objekt auch aus wirtschaftlicher Sicht zu einem **äußerst attraktiven Angebot** – sowohl zur Eigennutzung als auch als langfristige Kapitalanlage.

### Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohnjuwel in St. Pantaleon!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <6.000m

Post <3.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.