

***** Raum für Ideen – 88,6 m² EG-Wohnung mit 8,15 m² Balkon und guter Energieeffizienz zum individuellen Veredeln in Top-Infrastrukturlage *****



AUSSEN

Objektnummer: 3812/360

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8600 Oberaich
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m²
Zimmer:	5,50
Heizwärmebedarf:	C 87,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	115.000,00 €
Betriebskosten:	118,24 €
Heizkosten:	106,80 €
USt.:	34,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

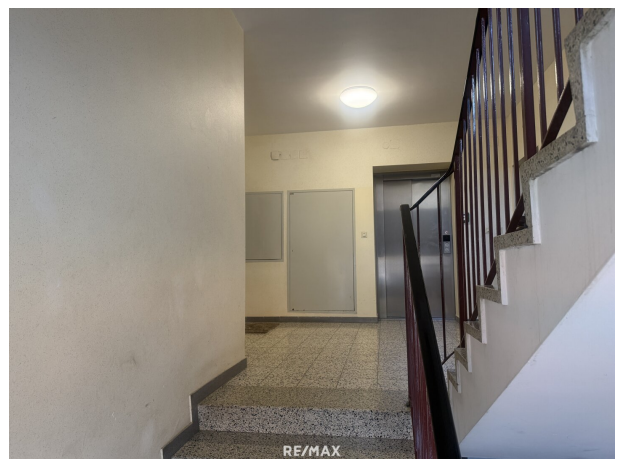
Ihr Ansprechpartner



Günter Harrer

RE/MAX Smart
Wienerstraße 46
8605 Kapfenberg

T +43 3862 24717



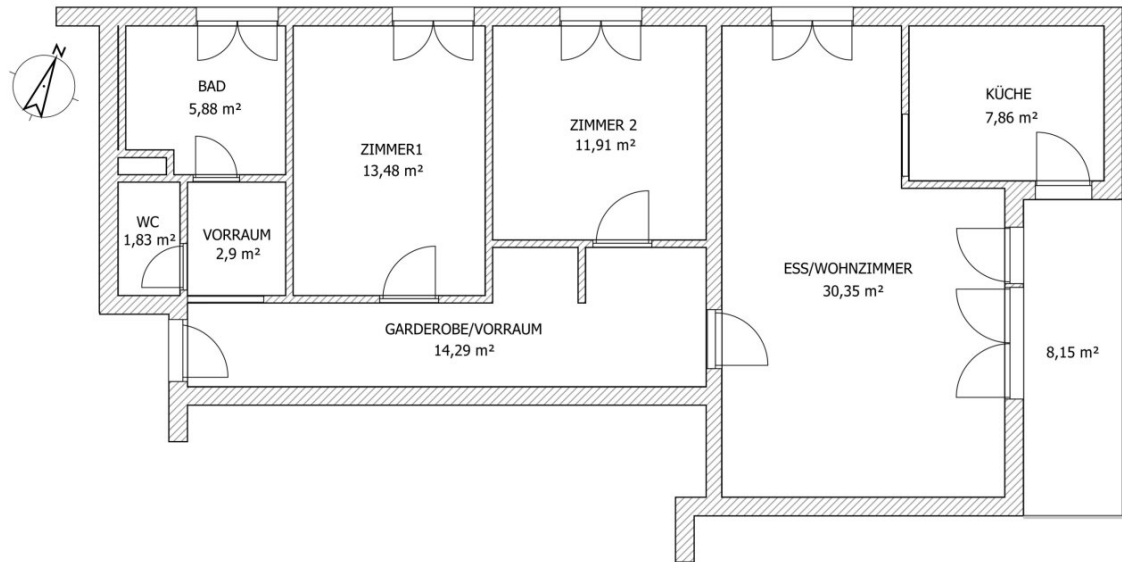








GRUNDRISS



Objektbeschreibung

Wohnen mit Gestaltungsspielraum – 88,6 m² Erdgeschosswohnung mit Balkon in attraktiver Lage

Diese großzügig geschnittene **88,6 m² Erdgeschosswohnung** bietet Ihnen die ideale Grundlage, um Ihre ganz persönlichen Wohnvorstellungen zu verwirklichen. Die Immobilie befindet sich in der beliebten **Paulahofsiedlungsstraße** und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur sowie solide energetische Kennzahlen.

Der durchdachte Grundriss schafft angenehme Raumverhältnisse mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Eigennutzer mit Gestaltungswunsch oder Anleger mit Blick auf Wertsteigerungspotenzial.

Ein besonderes Highlight ist der **8,15 m² große Balkon**, der zusätzlichen Freiraum bietet und den Wohnbereich harmonisch erweitert.

Solide Basis mit energetischem Vorteil

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch bereits eine technisch gute Grundlage:

- **HWB 87,1 kWh/m²a (Klasse C)**
- **fGEE 1,33 (Klasse C)**
- **3-Scheiben-Isolierverglasung**

Gerade die 3-fach verglasten Fenster stellen einen wertvollen Vorteil dar – sowohl in Bezug auf Energieeffizienz als auch auf Schallschutz und Wohnkomfort. Damit konzentrieren sich künftige Modernisierungsmaßnahmen vor allem auf die optische und innenräumliche Gestaltung.

Sehr gute Infrastruktur – alles in unmittelbarer Nähe

Die Lage in der Paulahofsiedlungsstraße überzeugt durch ihre ausgewogene Kombination aus Wohnruhe und hervorragender Erreichbarkeit.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs

- Ärzte und Apotheken
- Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen
- Gastronomiebetriebe und Cafés
- Öffentliche Verkehrsanbindungen
- Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten

Die gute Anbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie wichtiger Verkehrsknotenpunkte – ideal für Berufstätige wie auch Familien.

Fazit

Diese Erdgeschosswohnung bietet eine seltene Gelegenheit:

Großzügige Wohnfläche, Balkon, solide Energiewerte und hervorragende Infrastruktur – kombiniert mit attraktivem Entwicklungspotenzial.

Ein ideales Objekt für Käufer, die nicht „von der Stange“ kaufen möchten, sondern Wert auf Individualität und nachhaltige Wertentwicklung legen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap