

Freundliche Wohlfühlwohnung mit Loggia im Herzen von Rohrbach-Berg



Schlafzimmer - KI Vorschlag

Objektnummer: 5753/516648031

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiesengrund 6c
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4150 Rohrbach
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	82,60 m ²
Nutzfläche:	82,60 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Robert Haslehner

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 676 6262555?



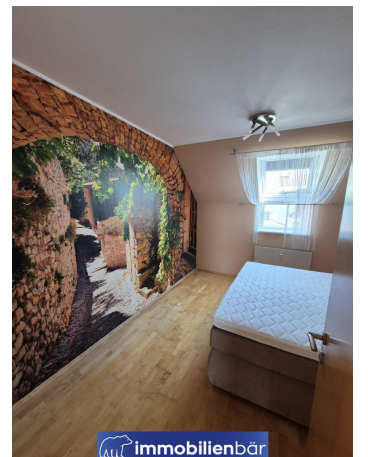
 **immobilienbär**

” **WOHNUNG, HAUS ODER
GRUNDSTÜCK ZU VERKAUFEN?**

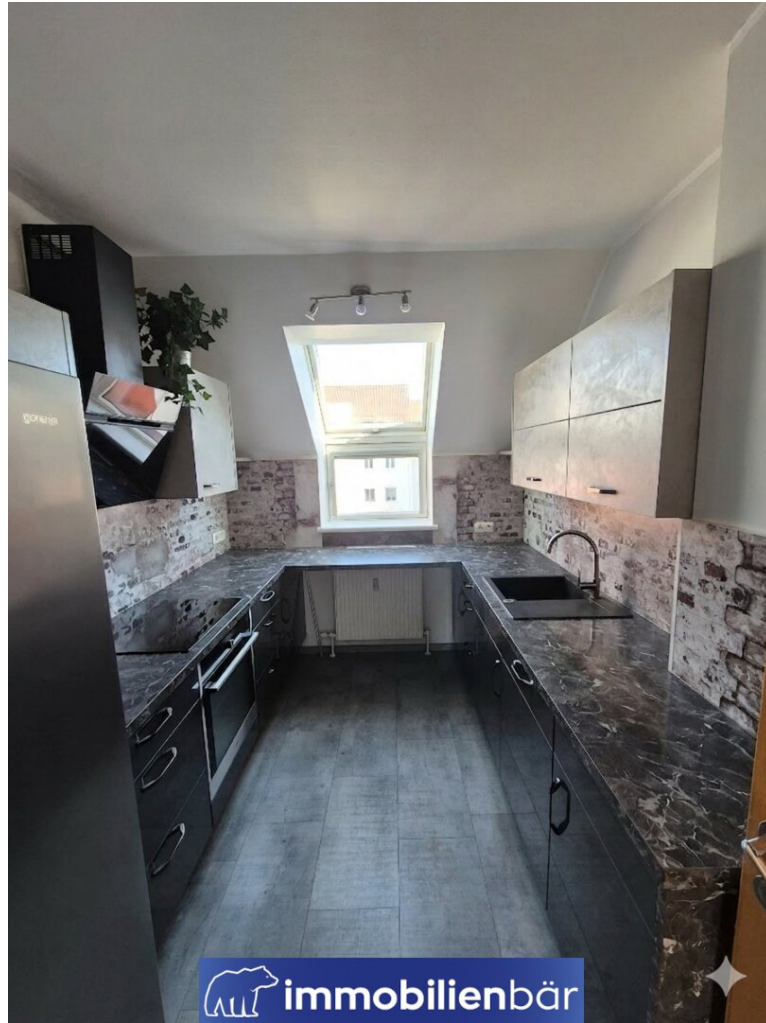
**WIR ÜBERNEHMEN
DAS GERNE FÜR SIE.**

  /immobaeraustria
www.immobaer.at

 **immobilienbär**







Wir sind...

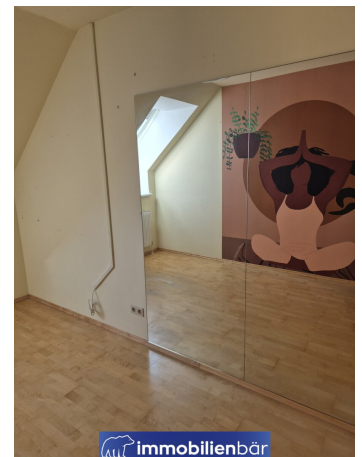


” **BÄRENSTARK**
vertrauenswürdig
KREATIV kompetent
dynamisch sympathisch
HANDSCHLAG **QUALITÄT** **DESIGN-**
Marketingstark **STARK**
Immer am Neuesten Stand

modern flexibel
STRATEGISCH
ERFAHREN organisiert
EHRlich

IHR PARTNER BEI IMMOBILIEN.

  /immobaeraustria
www.immobaer.at



” KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBEARTER.



Mag. Robert
Haslehner

 +43 (0)676 62 62 555

 robert.haslehner@immobaer.at





Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

82.6 m²

Reduzierte Kopffreiheit

0.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Objektbeschreibung

Freundliche Wohlfühlwohnung mit Loggia im Herzen von Rohrbach-Berg Mitten im Zentrum von Rohrbach-Berg,

in einer beliebten Wohnlage, wartet diese liebevoll gepflegte Eigentumswohnung im Dachgeschoss (2. Obergeschoss ohne Lift) eines Mehrparteienhauses auf ihre neuen Bewohner. Auf rund 85 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause mit viel Platz zum Leben, Ankommen und Wohlfühlen. Ein besonderes Highlight ist die ca. 7 m² große Loggia, die direkt vom hellen Wohn- und Essbereich aus erreichbar ist. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien – ob beim Morgenkaffee oder beim gemütlichen Ausklang des Tages. Die Wohnanlage wurde 1993 errichtet und im Jahr 2019 mit einem Vollwärmeschutz an der Fassade modernisiert. Die im Jahr 2017 erneuerte Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet alles, was man im Alltag benötigt.

Highlights:

- Zentrumsnah, fußläufig ist sehr viel erreichbar und doch ruhige Lage
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia mit elektrischer Markise
- Glasfaser - Internet - Anschluss in der Wohnung vorhanden
- Küche
- 3 Schlafzimmer (ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum)
- Badezimmer mit Fenster
- Fernwärme 2024
- Tiefgaragenplatz mit beheizter Einfahrt (immer eisfrei)
- Kellerabteil
- Sofort verfügbar

Warme Parkett- und Laminatböden unterstreichen den wohnlichen Charakter der Räume.

Beheizt wird die Wohnung komfortabel über Fernwärme.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil sind der Wohnung zugeordnet und bieten

zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Der Tiefgaragenplatz ist verpflichtend dazuzukaufen und kostet EUR 23.000,--

Der **Gesamtpreis der Wohnung** beträgt sohin **EUR 222.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <350m

Apotheke <450m

Klinik <500m

Krankenhaus <425m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <600m

Nahversorgung

Supermarkt <400m

Bäckerei <425m

Sonstige

Bank <400m

Geldautomat <400m

Post <400m

Polizei <650m

Verkehr

Bus <125m

Bahnhof <1.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap