

Geräumige 3-Zimmer-Wohnung nahe Schwanenstadt



Objektnummer: 7446/561
Eine Immobilie von PRIMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4690 Johannisthal
Baujahr:	1967
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	75,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	124.000,00 €
Betriebskosten:	96,65 €
Sonstige Kosten:	108,31 €
Infos zu Preis:	

Zu den Betriebskosten werden ca. 700l Öl pro Jahr geheizt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pramhas

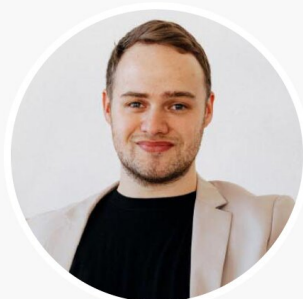
PRIMO
Anton-Herzog-Straße 1
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 650 9293149
H +43 650 9293149





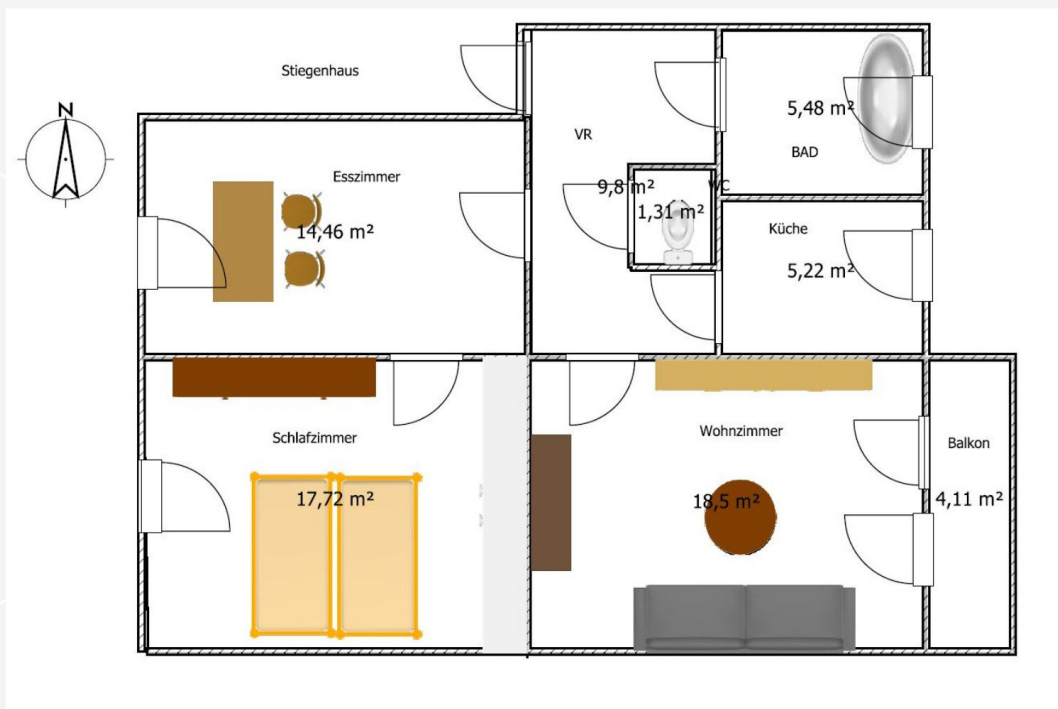




Marcel Pramhas

Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger

Primo
Immobilien in jeder Form



Objektbeschreibung

Die Wohnanlage in Johannisthal wurde 1967 errichtet und wird von der Hausverwaltung STYRIA betreut. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss mit einem kurzen Stufenaufgang.

Wer die Wohnung betritt, merkt schnell: die Raumstruktur stimmt. Der Vorraum nimmt dich in Empfang und öffnet alle Räume. Das Esszimmer eignet sich gut als eigenständigen Wohn- und Essbereich - es hat Fenster, Licht und ausreichend Platz. Das Wohnzimmer ist der größte Raum der Wohnung und hat direkten Zugang zur Loggia. Wer dort sitzt, schaut ins Grüne - hier kann man den Tag gut ausklingen lassen. Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig bemessen und liegt ruhig zur Hofseite. Küche, Bad und Toilette sind kompakt, aber funktional angeordnet. Bad und Toilette sind getrennt - ein Alltagsvorteil, den viele erst zu schätzen wissen, wenn er fehlt.

Der Zustand ist renovierungsbedürftig, aber bewohnbar. Wer einzieht und Schritt für Schritt saniert, kann das nach eigenem Geschmack und Tempo tun. Ein Kaminanschluss ist im Haus vorhanden - wer also irgendwann einen Kachelofen oder eine Feuerstelle nachrüsten möchte, hat womöglich bereits die Voraussetzung dafür. Dies muss aber vorab mit der Hausverwaltung geklärt werden.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil im Untergeschoss sowie eine angemietete Garage (aktuell 50 €/Monat) - ausreichend Abstellfläche für Fahrräder, Sperrgut und Winterreifen. Auf dem Gelände stehen außerdem viele freie PKW-Abstellplätze zur Verfügung.

Im KELLERGECHOSS:

- Kellerabteil: ca. 5 m²

AUSSENBEREICH / STELLPLÄTZE:

- Garage: 1 Stück, angemietet (aktuell 50 €/Monat), ggf. übertragbar
- Freie PKW-Abstellplätze auf dem Gelände: mehrere vorhanden

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

Eigenständige Heizungsanlage Die Wohnung verfügt über eine eigene Ölheizung mit separatem Brenner im Keller — unabhängig von der restlichen Wohnanlage. Das bedeutet volle Kontrolle über Heizkosten und Heizzeitraum, ohne Abhängigkeit von Gemeinschaftsbeschlüssen.

Solide Hausverwaltung, transparente Kosten Die Anlage wird von der gemeinnützigen STYRIA Wohnungsgenossenschaft verwaltet. Die Betriebskosten- und Jahresabrechnungen sind nachvollziehbar dokumentiert, die Instandhaltungsrücklage ist aktiv befüllt. Käufer wissen von Anfang an, womit sie rechnen können.

Raumstruktur mit Luft nach oben Die Wohnung hat eine kluge Aufteilung mit getrennten Bereichen für Schlafen, Wohnen und Essen. Der Grundriss lässt sich mit überschaubarem Renovierungsaufwand in eine moderne, angenehme Wohnung verwandeln.

ZUSATZINFORMATIONEN

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und sind ohne Gewähr. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Irrtümer vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap