

## **Moderne 3-Zimmer Wohnung mit Balkon, Garage & Top-Ausstattung in Oberpullendorf**



Raum

**Objektnummer: 1677/664**

**Eine Immobilie von RE/MAX Wildcard C & W Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7350 Oberpullendorf              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2021                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 88,51 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 21,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,61                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.375,50 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 928,70 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.105,72 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 177,02 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 125,68 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 144,10 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Fraberger**



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im zweiten Liftstock eines modernen Wohnhauses vereint Komfort, Funktionalität und eine hervorragende Lage. Der großzügige Wohn-Essbereich mit der Möglichkeit einer offenen Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Der 12 m<sup>2</sup> großen Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Zwei praktische Abstellräume bieten wertvollen Stauraum und unterstreichen die durchdachte Raumaufteilung. Das Badezimmer ist großzügig dimensioniert und verfügt über hochwertige Ausstattung. Das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale Klimaanlage, die auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

## Ausstattung

Zentral gesteuerte Klimaanlage

Balkon mit ca. 12 m<sup>2</sup>

Großzügiges Bad mit moderner Ausstattung

Separates WC

2 praktische Abstellräume in der Wohnung

Tiefgaragenstellplatz optional, kann bei Bedarf dazu gemietet werden

Kellerabteil

Personenaufzug

Helle Räume und durchdachter Grundriss

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Oberpullendorf, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin, um weitere Highlights dieser Immobilie zu entdecken.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes/der Wohnung. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

\*\*\* Ich bitte um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation. \*\*\*

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <1.500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap