

## Eigentum statt Miete - sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Zentrum



Wohnzimmer

**Objektnummer: 0004005876**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4150 Rohrbach
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Katharina Hartl

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8424  
H +43 676 8141 28424

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

**Sie möchten im Herzen von Rohrbach wohnen und Ihren Traum vom leistbaren Eigentum verwirklichen?**

Sie möchten kein Geld mehr für Miete ausgeben? Dann haben wir die perfekte Einstiegswohnung für Sie!

**Das Besondere:** Diese Wohnung befindet sich direkt im Zentrum – im Wiesengrund. Alles, was Sie für den Alltag brauchen, ist fußläufig erreichbar!

**In unmittelbarer Nähe finden Sie:**

Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, weiterführende Schulen, Musikschule, Ärzte, Nahversorger, Gastronomiebetriebe, Banken, den Busbahnhof sowie zahlreiche Arbeitsplätze. Darüber hinaus bietet Rohrbach vielfältige Freizeitmöglichkeiten – vom Hallen- und Freibad über Fußball- und Volleyballplätze bis hin zu idyllischen Spazierwegen.

Die Wohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> verfügt über drei separate Schlafzimmer bzw. Büro-, Hobby- oder Ankleideraum - einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur gemütlichen Loggia (mit Markise) und eine neuwertige Küche inkl. freistehendem Kühlschrank, Badezimmer mit Badewanne, einen Abstellraum sowie ein separates WC.

Ob als Eigennutzer oder als Investor, der die stabile Nachfrage nach Mietwohnungen in dieser gefragten Lage nutzen möchte – diese Immobilie bietet eine sichere Perspektive. Die durchdachte Raumaufteilung und die begehrte Lage garantieren langfristige Wertbeständigkeit und Vermietbarkeit.

Zahlreiche Möbelstücke sind im Kaufpreis inkludiert, sodass einem raschen Einzug nichts im Wege steht. Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail saniert und eingerichtet.

Zudem wurden in der Wohnanlage 2022 Fenster, Fassade und Heizung erneuert – das bedeutet: kein Sanierungsaufwand, sondern sofortiger Wohnkomfort!

Zusätzlich ist der Wohnung ein Tiefgaragenparkplatz und ein praktisches Kellerabteil zugeteilt.

Gäste finden genug Parkplätze vor den Wohnungen.

Ob als neuer Lebensmittelpunkt oder als Kapitalanlage – diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit mitten in Rohrbach-Berg. Verfügbar Ende September! Nicht barrierefrei!