

## Anlage-Wohnung oder Eigennutzung



**Objektnummer: 3117**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Pfaffenberg 31                          |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3321 Ardagger Stift                     |
| Baujahr:                      | 1996                                    |
| Wohnfläche:                   | 56,21 m <sup>2</sup>                    |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 52,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,79                           |
| Kaufpreis:                    | 125.900,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 131,00 €                                |
| USt.:                         | 13,10 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

4.532,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

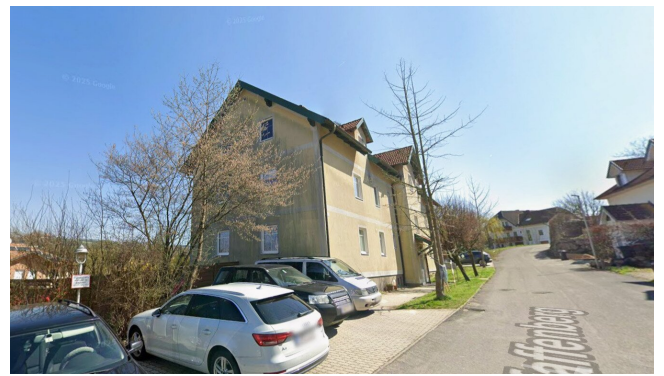


**Mag. Marko Möstl**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

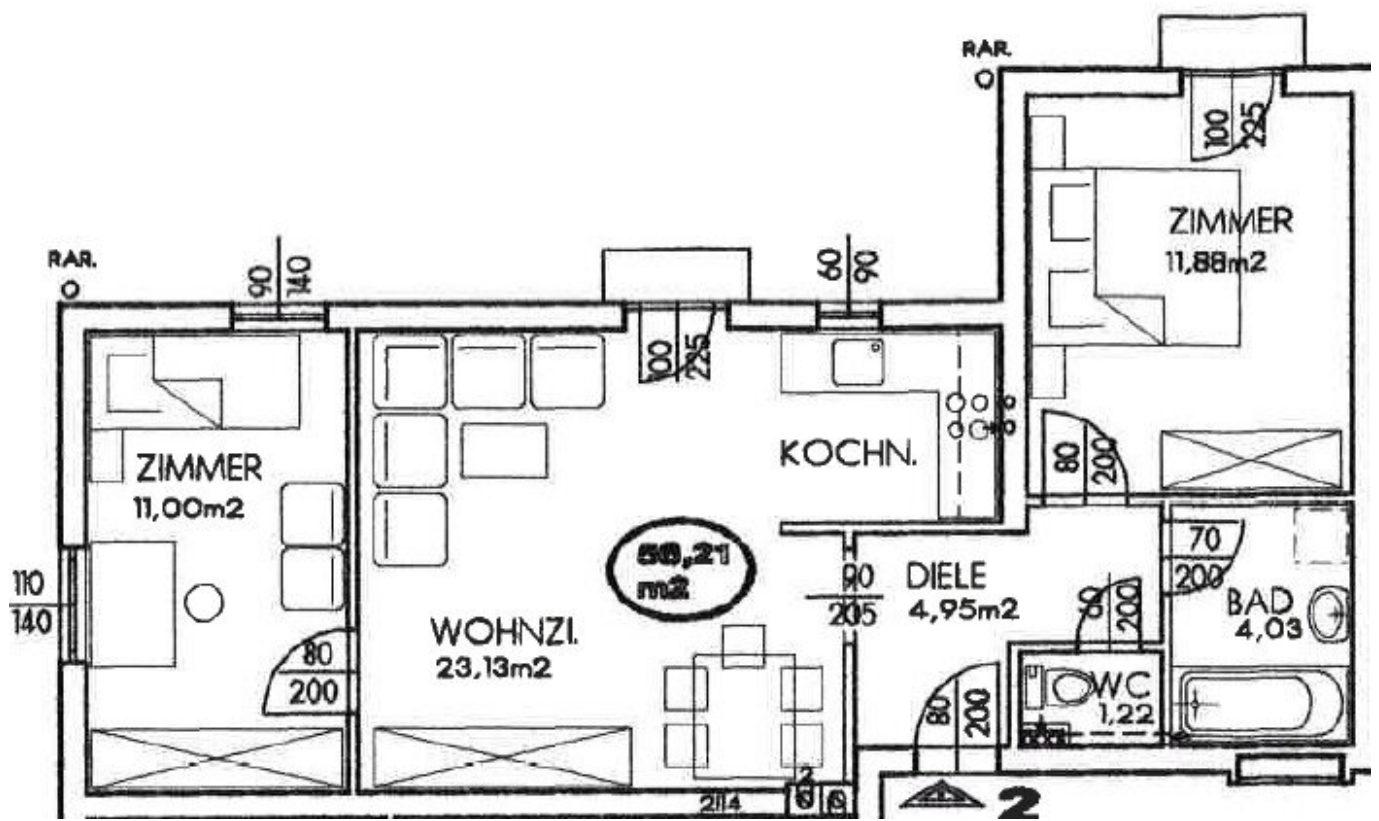
T +43 1 2632 555-60  
H +43 660 666 9000

Gerne  
Verfü













# Objektbeschreibung

## Charmante Wohnungen in zentraler Lage – ideal zur Eigennutzung oder als Anlage

Zum Verkauf stehen zwei attraktive Wohnungen in zentraler Lage, direkt im Ort und in unmittelbarer Nähe zu Volksschule und Mittelschule. Die Anbindung zur Stadt ist hervorragend, wodurch sich die Objekte sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger bestens eignen.

- **Wohnung 1:** ca. 36 m<sup>2</sup>
- **Wohnung 2:** ca. 57 m<sup>2</sup>, mit Garten

Aktuell sind beide Einheiten miteinander verbunden, werden jedoch getrennt verkauft. Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, beide Wohnungen gemeinsam zu erwerben und so mehr Raum zu genießen.

Praktisch: Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Stellplatz für ein Auto und ein Kellerabteil.

Diese Immobilien bieten Ihnen Flexibilität – ob als kompaktes Eigenheim, gemütliche Gartenwohnung oder als wertbeständige Kapitalanlage.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <4.375m  
Apotheke <5.150m  
Klinik <5.350m  
Krankenhaus <5.050m

### Kinder & Schulen

Schule <4.125m  
Kindergarten <1.600m

### Nahversorgung

Supermarkt <4.025m  
Bäckerei <2.300m  
Einkaufszentrum <5.075m

**Sonstige**

Bank <1.650m

Geldautomat <1.650m

Post <1.475m

Polizei <3.300m

**Verkehr**

Bus <375m

Bahnhof <3.525m

Autobahnanschluss <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap