

## **Großzügige 2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Dachboden**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3828\_571**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4150 Rohrbach in Oberösterreich
<b>Baujahr:</b>	ca. 2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,32 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Firmberger**

RE/MAX Joy  
Hauptstraße 69  
4040 Linz







# Objektbeschreibung

Diese helle und großzügig geschnittene Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in ruhiger Lage am Stadtrand von Rohrbach. Mit einer Wohnfläche von rund 116 m<sup>2</sup> bietet sie viel Raum für individuelles Wohnen und überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung sowie zahlreiche praktische Details.

Die Wohnung verfügt über zwei große Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Das geräumige Esszimmer mit integrierter Küchenzeile bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung und lädt zu geselligen Stunden ein. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet. Ebenso ist ein separates WC mit einem Waschmaschinenanschluss vorhanden. Ein Balkon mit etwa 7,8 m<sup>2</sup> Fläche ist nach Süd- Westen ausgerichtet und bietet einen schönen Platz für entspannte Stunden im Freien.

Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein weiteres Kellerabteil im Untergeschoss sorgen für zusätzlichen Stauraum und Funktionalität. Darüber hinaus steht ein großzügiger Spitzboden mit rund 54 m<sup>2</sup> zur Verfügung, der sich ideal als Lagerfläche oder für kreative Nutzungsideen eignet. Ein zugeordneter Parkplatz gehört zur Wohnung und bietet eine bequeme Parkmöglichkeit direkt beim Haus. Der Garten wird gemeinschaftlich genutzt und bietet Raum für Erholung im Grünen.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler, die Beheizung über eine zentrale Ölheizung. Ein Kaminanschluss ist vorhanden und kann jederzeit aktiviert werden. Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden und sorgt für eine schnelle Internetverbindung.

Der Mittelteil des Wohnhauses, in dem sich diese Wohnung befindet, wurde im Jahr 2004 umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem die Fenster erneuert, das Dach samt Dachstuhl saniert, eine vollständige Wärmedämmung angebracht und sämtliche Bauteile sorgfältig isoliert.

## UMGEBUNG:

- \* Rohrbach ca. 2 km
- \* Deutsche Grenze ca. 17 km
- \* Tschechische Grenze ca. 13 km
- \* Linz ca. 47 km

## INFRASTRUKTUR & FREIZEIT:

- \* Einkaufsmöglichkeiten
- \* Restaurants & Bäckereien
- \* Kindergarten & Schulen
- \* Krankenhaus, Hausarzt
- \* Rad -und Wanderwege

- \* Schwimmbad
- \* Veranstaltungszentrum

Überzeugen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung und buchen Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, kann es zu Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung kommen. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:  
Heizwär 96.0 kW  
mebedar h/(m<sup>2</sup>a)  
f:  
Klasse HC  
eizwärm  
ebedarf:  
Faktor G 1.24  
esamten  
ergieeffiz  
ienz:  
Klasse C  
Faktor G  
esamten  
ergieeffiz  
ienz: