

Gepflegte 3-Zimmer- Dachgeschosswohnung mit Loggia und Garage in Pöllau

88.3 m² • 1976 • Dachgeschosswohnung

Wohnung • 8225 Pöllau

ObjektNr.: 269

155.000 €



Daten im Überblick

PLZ	8225
Ort	Pöllau
Wohnfläche	88,3 m²
Baujahr	1976
Zimmeranzahl	3
Etage	2
Zustand	Sehr gut/Gut
Böden	Parkett, Fliesen, Laminat
Heizung	Fernwärme
Verfügbarkeit	Ab sofort
Loggia	7.66 m²
Verkaufspreis	155.000 €

Ausstattung

- Abstellraum
- Garage
- Freiparkplatz
- Einbauküche
- Keller
- Vollmöbliert

Energiekennzahlen

HWB	73,4 kWh/(m²·a)
HWB-Klasse	C
fGEE	1,26
fGEE-Klasse	C
EEB	116,7 kWh/(m²·a)
Gesamtenergieeffizienzklasse	C

HWB-Klasse



fGEE-Klasse



Gesamtenergieeffizienzklasse



Beschreibung

Diese ausgesprochen gepflegte Wohnung befindet sich im 2. Stock eines Wohnhauses und bietet rund 88,30 m² Wohnfläche sowie eine 7,6 m² große Loggia. Zur Wohnung gehören außerdem eine eigene Garage unmittelbar vor dem Hauseingang und ein großzügiges Kellerabteil.

Die Raumaufteilung ist praktisch gestaltet: Über den Eingangsbereich gelangt man in einen zentralen Vorraum, von dem aus sämtliche Räume erreichbar sind. Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Abstellraum.

Ein besonderer Vorteil ist der ausgezeichnete Erhaltungszustand. Die Wohnung wurde bisher ausschließlich als Ferienwohnung genutzt und war daher nur wenige Wochen im Jahr bewohnt. Entsprechend gepflegt präsentiert sich die gesamte Einrichtung, die größtenteils nahezu neuwertig ist.

Die Wohnung wird mit nahezu dem gesamten vorhandenen Mobiliar übergeben. Dazu zählen unter anderem ein originaler Stressless-Ledersessel, zwei TV-Geräte sowie die vollständig ausgestattete Küche mit kaum genutzten Elektrogeräten. Zur Küchenausstattung gehören ein Heißlufttherd mit Ceranfeld, eine Kühl-Gefrierkombination, ein Geschirrspüler und eine Mikrowelle.

Auch das Badezimmer wurde einschließlich der Leitungen neu gestaltet und befindet sich in einem entsprechend gepflegten Zustand. Eine neuwertige Waschmaschine mit integriertem Trockner ist ebenfalls vorhanden.

Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene Garage direkt vor dem Hauseingang sowie ein besonders geräumiges Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Dank der umfangreichen Möblierung und des hervorragenden Erhaltungszustands eignet sich die

Wohnung sowohl zur Eigennutzung als auch als Ferienwohnung.

Lage

Die Feldgasse in Pöllau begeistert mit ihrem charmanten dörflichen Flair und der unmittelbaren Nähe zur sanften Hügellandschaft des Pöllauer Tals. Hier erleben Sie die einzigartige Verbindung von naturnahem Wohnen und bester Erreichbarkeit des beschaulichen Ortszentrums, das Sie in nur wenigen Gehminuten erreichen. Der malerische Blick auf den Rabenwald verleiht dem Standort eine besondere Ruhe und lässt jedes Zuhause zur Erholungsoase werden.

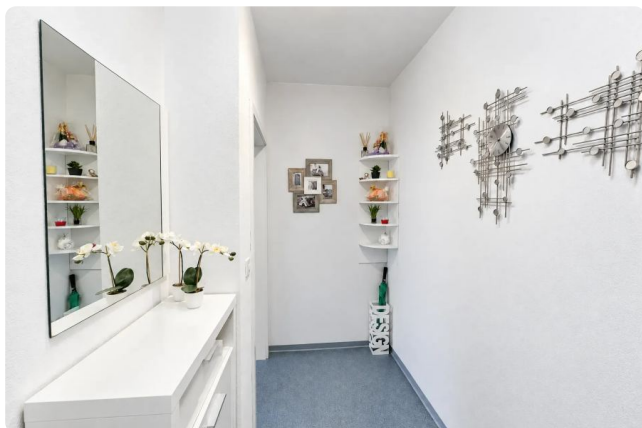
Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Supermarkt, Fleischer, Bäcker und Apotheke sind ebenso rasch erreichbar wie Schule, Kindergarten und ärztliche Versorgung. Auch für Freizeitgestaltung ist gesorgt: Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten ein. Trotz der zentrumsnahen Lage genießen Sie hier eine ungestörte Ruhelage, abseits des Trubels, mit wundervollem, unverbaubarem Ausblick.

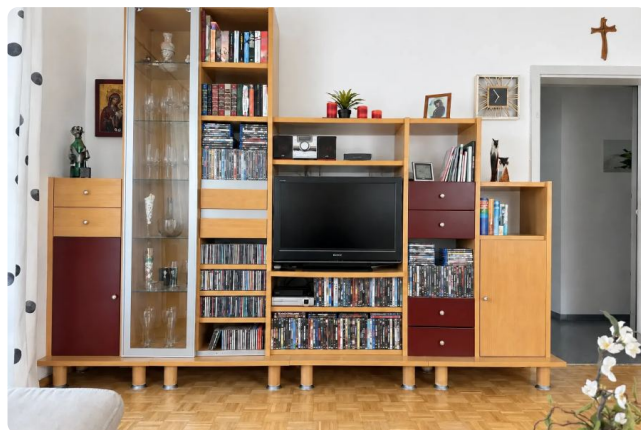
Hier wohnen Sie eingebettet im Grünen, mit dem Komfort der kurzen Wege und dem Gefühl, in einer ganz besonderen Umgebung angekommen zu sein.

Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und eignet sich dank der vollständigen Möblierung besonders für einen raschen Einzug. Ein Kellerabteil sowie sowohl ein Garagen- als auch ein Freiparkplatz stehen zur Verfügung. Der Verkauf erfolgt wie besichtigt, wobei keine wesentlichen Nutzungseinschränkungen bekannt sind. Gerne begleiten wir Sie durch den weiteren Ablauf des Kaufprozesses und stehen für Rückfragen zu rechtlichen Details und zur raschen Übergabe zur Verfügung.

Impressionen









Finanzierung

Unverbindliche Beispielrechnung zur möglichen monatlichen Kreditrate für diese Immobilie.

IN PARTNERSCHAFT MIT
 **KREDIT ANGEBOT**
VERGLEICH, ANALYSE & ABSICHERUNG

Kaufpreis	155.000 €
Kaufnebenkosten (ca. 10,9 %)	16.895 €
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	5.425 €
Grundbucheintragung (1,1 %)	1.705 €
Vertragserrichtung / Notar (1,5 %)	2.325 €
Maklerprovision inkl. USt (3,6 %)	5.580 €
Pfandrechtseintragung (1,2 %)	1.860 €
Gesamtkosten	171.895 €

Beispielrechnung bei fixem Sollzins 3,5 % p. a. und 35 Jahren Laufzeit, für zwei Eigenkapital-Szenarien:

Szenario	20 % Eigenkapital	50 % Eigenkapital
Eigenkapital	34.379 €	85.948 €
Kreditbetrag (Fremdkapital)	137.516 €	85.948 €
Voraussichtliche monatliche Rate	568 €	355 €

Unverbindliche Beispielrechnung, kein Angebot und keine Finanzierungszusage. Berechnet mit fixem Sollzins 3,5 % p. a., 35 Jahren Laufzeit und rund 10,9 % pauschalen Kaufnebenkosten, ohne Berücksichtigung von Spesen und individueller Bonität. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Bonität und Objekt ab. Erstellt in Partnerschaft mit unserem Finanzierungspartner [kredit-angebot.at](https://www.kredit-angebot.at).

Ihr Ansprechpartner

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Firmenbuch FN 652233 t, Landesgericht Wels

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.