

## **2 in 1 - Wohnen und Vermieten: Große 4-Zimmer-Wohnung in zwei Einheiten geteilt!**



**Objektnummer: 10410**

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE  
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6063 Rum
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Heizkosten:</b>	101,34 €
<b>USt.:</b>	38,08 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Nebenkosten, Angebot und Preis freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Flatscher

Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien  
Amraser Straße 23









# Objektbeschreibung

## Lage:

Diese 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 1974 errichteten Mehrparteienhaus in Neu Rum.

## Beschreibung:

Die Wohnung mit rd. 117m<sup>2</sup> wurde letztes Jahr komplett renoviert, möbliert und in zwei separat begehbare Einheiten geteilt.

Über den Vorraum gelangen Sie in die beiden "Einheiten" Ost und West.

Die Einheit West besteht aus einem großzügigen Wohnraum mit offener Küche und Zugang zum Westbalkon, einem Bad mit Dusche und WC, sowie einem Schlafzimmer.

Die Einheit Ost bietet Ihnen einen Vorraum mit Kochnische, einen Wohnraum mit Zugang zum Ost-Balkon, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet.

Beide Einheiten verfügen über einen praktischen Abstellraum.

## Zustand & Ausstattung:

Sehr gut, die gesamte Wohnung wurde komplett renoviert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand.

Neue Bodenbelege in den Wohn- und Schlafräumen, neue Einrichtung, Bäder neu mit modernen Fliesen, auch die Küche, sowie die Elektronik wurden erneuert.

## Zubehör:

1 x Kellerabteil

1 x Garage

## Infrastruktur

Sehr Gut; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuung und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Fazit:

- + sonnige & ruhige Lage
- + WG fähig
- + ideal für Vermietung
- + komplett renoviert, sofort bezugsfähig
- + großer West- und Ost Balkon
- + sehr gute Infrastruktur

Interessiert? Weitere Informationen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage:  
[www.flatscher.at](http://www.flatscher.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

- Arzt <500m
- Apotheke <500m
- Klinik <2.000m
- Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

- Schule <500m
- Kindergarten <500m
- Universität <2.000m
- Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

- Supermarkt <500m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

- Bank <500m
- Geldautomat <500m
- Post <1.000m



Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap