

**ERFOLGREICH VERMITTELT! TOP LAGE Pasching! 3-Zimmer Wohnung mit paradiesischem Gartenanteil und Pool zu verkaufen**



**Objektnummer: 502**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

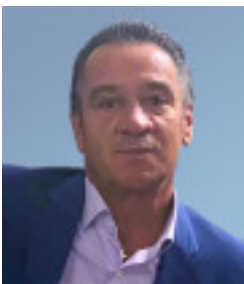
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4061 Pasching
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	124,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	146,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	123,41 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	11,40 m <sup>2</sup>
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preis Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**

**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU € 2.000,-  
BEI ERFOLGREICHER  
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIERT!**



+43 (0) 7242 911 420 +43 (0) 664 355 86 22 office@herz-immoagentur.at





IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT • DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN  
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

Michael Tüchler, MBA MPA  
0 0664 - 355 86 22

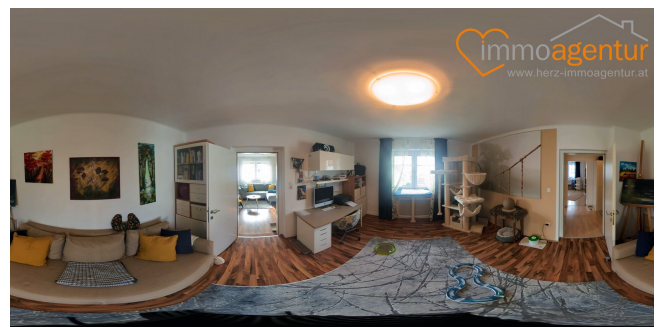
Immoagentur  
Herz Immo-Agentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

HERZ IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

AUSGEZEICHNET  
**TOP**  
UNTERNEHMEN  
EMPFÖHLEN

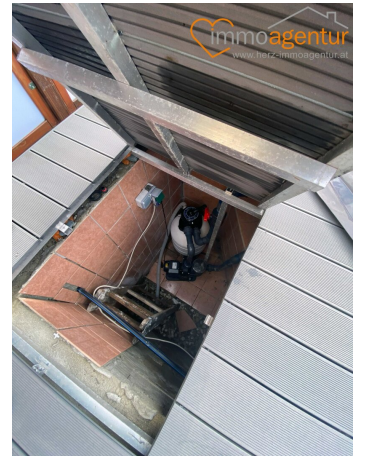
Immoagentur  
www.herz-immoagentur.at

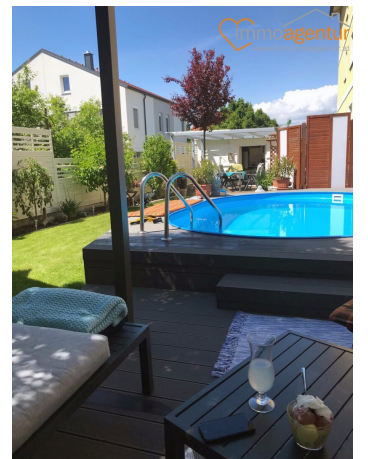
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT • DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM















## Michael Tüchler, MBA MPA

Geschäftsführender Gesellschafter,  
Akad. Immobilienmanager



Herz-ImmoAgentur GmbH

+43 (0) 664 - 355 86 22  
office@herz-immoagentur.at

Welser Straße 48, Top 3  
4614 Marchtrenk, AUSTRIA

**DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT**

## Objektbeschreibung

### **RESERVIERT! TOP LAGE Pasching! 3- Zimmer Wohnung mit paradiesischem Gartenanteil und Pool zu verkaufen**

Diese im Wohnungseigentum befindliche lichtdurchflutete exklusive, teilmöblierte und geräumige 3-Zimmer Wohnung befindet sich im ersten Stock eines massiv errichteten Gebäudes und einer zentral – elitär gelegenen Siedlung in Pasching. Ein besonderes Augenmerk richtet sich auf den zusätzlichen im Eigentum befindlichen, paradiesischen Gartenanteil mitsamt Nebengebäude, Gartenlaube, Gemeinschaftsbrunnen und dem Pool inkl. Abdeckung. Zusätzliche die im Eigentum befindliche Parkmöglichkeit (KFZ-Abstellplatz) sowie die eigene Garage geben diesem Angebot ein besonderes Flair. Anonymität, Ruhe und Wohlbehagen stehen hier im Vordergrund. Ein absolutes Wohnvergnügen für anspruchsvolle Paare!

### **KOFFER PACKEN, EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN**

Beachten Sie bitte, dass hier nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Angaben von Vor und Familienname, Wohnadresse und Telefonnummer beantwortet und bearbeitet werden!

### **EIGENHEIM STATT MIETE**

### **IMMOBILIE OHNE STRESS**

#### **Wissenswertes!**

- erbaut 1962 massiv (30cm Wienerberger - Ziegel + 15 cm Vollwärmeschutz)
- Süd - Ausrichtung
- Sanierung 2006 bis 2007 Fenster, Stiegenhaus Zubau neu, Vollwärme - Schutz, Dämmung Dachboden, Strom und Wasserleitungen
- Heizung Gas Neu 2010 /Neue Wärme-Wertzähler werden eingebaut)
- Sanierung 2021 Heizung Platine, Steuerung und Pumpe
- Garage - Sanierung 2017 (inkl. Funkfernbedienung)

- Stock 1
- teilmöbliert, exklusive Ausstattung (Vinylboden Neu)
- zentrale Raumaufteilung
- geringe Betriebskosten
- ca. 124,37m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- ca. 123,41 m<sup>2</sup> eingefriedeter, paradiesischer Gartenanteil mit Pool inkl. Abdeckung
- 10,62 m<sup>2</sup> Nebengebäude (Sommerküche oder Sauna möglich)
- 5 m<sup>2</sup> Gerätehaus
- Heizung: Gas
- Vinylboden (Küche), Fliesen u.v.m.
- Fenster 3-Fachverglasung mit innenliegendem Sonnenschutz, zusätzlich teilweise Insektenschutz
- Gemeinschaftsbrunnen für Gartenbewässerung und Pool, zusätzlich zur Ortswasserleitung
- Pool 4,5 \* 3\* 1,5 (Baujahr 2019, hinterfüllter Stahlwandpool inkl. Folie)

- 123,41 m<sup>2</sup> paradiesischer, eingefriedeter Süd - Gartenanteil mit extra Zu- und Ausgang
- 11,40 m<sup>2</sup> großzügiges Kellerabteil
- 16,5 m<sup>2</sup> Garage mit Funkfernbedienung
- 12,77m<sup>2</sup> zusätzlicher KFZ-Abstellplatz (Parkplatz)

### **Raumaufteilung**

- 12,55 m<sup>2</sup> Diele
- 5,04 m<sup>2</sup> geräumiges Badezimmer
- 17,89 m<sup>2</sup> Zimmer 1
- 14,81 m<sup>2</sup> Zimmer 2
- 17,89 m<sup>2</sup> Zimmer 3
- 14,81 m<sup>2</sup> Küche
- 41,58 m<sup>2</sup> Wohnen/ Essen

### **Gemeinschaftsräume oder Flächen**

- Fahrrad-Abstellraum

**Hier ist Zuhause nicht nur ein Ort, sondern auch ein besonderes Gefühl!**

**Betriebskosten, inkl. 20% USt. Stand 01.02.2022**

€ 161,- sämtliche Betriebskosten inkl. Heizung, Wasser, Müll, Steuer und die Eigenheimversicherung

+ € 85 Rücklage für Instandhaltung

**3 D Bilder zu Ihrer Ansicht finden Sie ebenfalls auch auf unserer Homepage**

[Bild 1](#) [Bild 2](#) [Bild 3](#) [Bild 4](#) [Bild 5](#) [Bild 6](#) [Bild 7](#)

[Bild 8](#) [Bild 9](#) [Bild 10](#) [Bild 11](#)

**EIGENHEIM STATT MIETE**

**IMMOBILIE OHNE STRESS**

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in den eigenen 4 Wänden

**Wir erweitern unser Team!**

Bewerben Sie sich jetzt! <http://www.herz-immoagentur.at/index.php/karriere> oder kontaktieren Sie uns unter: [office@herz-immoagentur.at](mailto:office@herz-immoagentur.at)

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur GmbH als Doppelmakler tätig ist. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Für sämtliche Angaben, Auskünfte, Flächen oder Zahlen, die uns der Herz-ImmoAgentur GmbH von der Eigentümerseite bzw. Dritten vorgegeben oder zur Verfügung gestellt wurden, wird bzw. können wir keine Haftung übernehmen und sind daher ohne Gewähr. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Flächenangaben, sämtliche behördliche Genehmigungen im Bezug der angebotenen Liegenschaft können Sie jederzeit selbst einholen oder bei Bedarf von der Herz-ImmoAgentur GmbH schriftlich anfordern. Angebot ist freibleibend, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Näheres Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf der unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>)  
Nebenkostenübersicht  
unter [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Energieausweis ist in Arbeit! Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

07.2022 Änderung Inserat/ dient nur für Werbezwecke und entspricht nicht dem Original

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 <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap