

## ***Sehr schöne 2 Zimmer Wohnung mit Loggia und traumhaften Fernblick in 2763 Pernitz, Hauptstraße 15/8***

Wohnfläche: ca. 65,2 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** teilmöbliert

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Baujahr:** ca. 1974

**Heizung:** Fernwärme Bioenergie Ortman, Zentralheizung

**Stockwerk:** 1. Etage

**Zustand:** gepflegt

**Loggia:** 1 (ca. 7 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Kaufpreis:** 119.000,00 €

**Betriebskosten:** 200,00 €

**Instandhaltungsvorsorge:** € 100,00 (Kontostand per 12/2024 € 50.000,00)

### **Detailbeschreibung:**

In einer kleinen sehr gepflegten und renovierten Wohnhausanlage auf einem 2.321m<sup>2</sup> Eigengrundstück bieten wir diese Eigentumswohnung zum Verkauf an.

Vom Vorzimmer aus gelangen Sie zentral in die Küche und von dieser aus in das Badezimmer mit Tageslichtfenster und Dusche. Weiters erreichen Sie über das Vorzimmer das geräumige Wohnzimmer vom dem Sie auf die herrliche Loggia mit Südausrichtung gelangen. Der unverbaubare Ausblick ist phantastisch! Das Schlafzimmer, WC und Abstellraum sind ebenfalls vom Vorraum aus erreichbar.

Raumaufteilung:

Vorraum 7,18 m<sup>2</sup>

WC 1,15 m<sup>2</sup>

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss 1m<sup>2</sup>

Küche 7,08m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Fenster 3,87m<sup>2</sup>

Wohnzimmer 27,78 m<sup>2</sup> Loggia ca. 7m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 16,19m<sup>2</sup>

Beheizt wird mittels Fernwärme von Bioenergie Ortman. Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom betragen ca. €120,00.

Im Wohnzimmer und im Schlafzimmer wurde ein Parkettboden verlegt. Die Kunststofffenster, die Innentüren aus Holz sowie die Terrassentür sind neuwertig.

Das Haus wurde 2008 saniert. Dabei wurden die Kunststofffenster getauscht, die Fassade thermisch saniert und das Dach erneuert. Das Sanierungsdarlehen und die Wohnbauförderung wurden bereits zur Gänze zurückbezahlt.

Ein großes Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden und für die Eigentümer steht ein PKW Stellplatz zur Verfügung. Im Haus gibt es außerdem für alle Mieter und Wohnungseigentümer eine Waschküche, einen Fahrradraum, einen Altpapiersammelraum und einen großen Dachboden.

### **Infrastruktur und Freizeit:**

Pernitz verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Ärzte, Fachärzte, Apotheke und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, beste Verkehrsanbindungen mit Bus und Bahn, sowie im Sommer und Winter gibt es zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Der Unterberg ist ein beliebtes Naturschneeparadies für Schifahrer mit 4 Schlepplifte, 10 Skipisten und einer 5km Talabfahrt. Die bekannten Myrafälle, zahlreiche Wanderwege und den Piestingtalradweg entlang der Piesting laden zu Freizeitaktivitäten ein. Das solarbeheizte Freibad in Neusiedl ist mit zwei Becken ausgestattet. Der Tennisplatz und Minigolfplatz sind in unmittelbarer Nachbarschaft.

Der vor einigen Jahren errichtete Funpark, im Ausmaß von 12.000 m<sup>2</sup> ist frei zugänglich. Sie finden dort Skatingplatz, Quarterpipe, Mini-, Slide- und Funrampe, Streetballplatz, Beachvolleyballplatz und Fußballwiese zur kostenlosen Benützung.

### **Kindergarten und Schulen:**

Die Volksschule, die Mittelschule mit angeschlossener Polytechnischer Schule, sowie die Musikschule sind die Bildungsstätte für 6 Gemeinden des oberen Piestingtales.

