



#0005002018

## Wohnung im Zentrum von Pöllau mit Garage - Naturpark Pöllauer Tal - Ruhe - Sonne - Aussicht!

8225 Pöllau bei Hartberg



Kaufpreis: 159.000,00 €

Wohnfläche: 85,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Gerhard Samer  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
gerhard.samer@rlbstmk.at  
+43 664 855 01 32





## BESCHREIBUNG

WOHNEN MITTEN IN PÖLLAU - Naturpark Pöllauer Tal!

Diese sehr gepflegte Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) und besteht aus:

Vorraum, offener Wohnbereich mit Küche und Essecke, 2 Zimmer, Bad mit Dachflächenfenster, Wanne und Dusche, kleiner Abstellraum, WC separat sowie großzügiger Balkon (Rollo) mit Blick ins Grüne.

Die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt mit einer Ölzentralheizung.

Ein Fernwärmeanschluss ist bereits vorhanden.

Zur Wohnung gehören auch eine Garage (ca. 22 m<sup>2</sup>) und ein Kellerabteil (ca. 8 m<sup>2</sup>).

Die Wohnung - Mitten in der Natur - eignet sich besonders für alle die Ruhe - Sonne - Erholung suchen. .

Wandermöglichkeiten:

Hinterbrühl, Au-Park, Schlosspark, Masenberg, Rabenwald, Pöllauberg .....

Streuobstwiesen, Wälder, Wiesen, Äcker prägen die abwechslungsreiche Landschaft des Pöllauer Naturparks.

Wunderschöne Gärten und Parks (Schlosspark, Aupark, Naturpark, Themengärten...

Diverse Angebote:

Vogelthemenrundweg, Bienen- u. Hirschbirnenweg, Waldlehrpfad.

Kulturelle Sehenswürdigkeiten:

Kirche + Schloss Pöllau, Wallfahrtskirche Pöllauberg, Museum.

Fußläufig erreichbar:

Freibad

Diverse Einkaufsmöglichkeiten

Cafés

Restaurants + Gasthäuser



Arzt  
Apotheke  
Post etc.

Sport:  
Tennisplatz  
Fußballplatz  
Reitwege  
Fahrradwege  
Laufstrecken  
Mountainbiken etc.

Sanierungen sind laut Hausverwaltung in nächster Zeit keine geplant!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2000
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.653,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	22.09.2020
Gültig bis	21.09.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	90,09
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,38
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	1
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

### MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage	Gebiet	Wohngebiet, Ortslage
Räume und Flächen	Abstellraum	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen



**Maklerservice & Bewertung**

Anschlüsse	SAT-Anschluss, Telefonanschluss	Fußboden	Laminat, Fliese
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Sonderausstattung	Rolladen
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Kellerabteil



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	159.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	113,41 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	75,78 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	30,55 € inkl. USt.
Heizkosten	77,16 € inkl. 20% USt.

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	296,90 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	159.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	gemäß Vertragserrichter
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	19.973,37 €
Reparaturrücklage Stichtag	01.02.2023



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gesundheit

- < 500m: Dr.Med. Tilmann Sack
- < 500m: Doktor Gerald Macher
- < 500m: Doktor Mohamed Moussa
- < 1km: Apotheke 'Zum schwarzen Adler'

#### Gaststätten

- < 500m: Gasthaus Haider
- < 500m: Gasthof und Fleischerei Schreiner
- Gasthof-Restaurant Hubmann

#### Sonstiges

- < 500m: Shell Poellau Bei Hartberg Schlofferecks.
- < 1km: Raiffeisen Bank

#### Tourismus

- < 1km: Schloss Pöllau

#### Kultur & Freizeit

- < 1km: Schloßpark Pöllau

#### Einkauf

- < 1km: Ölmühle Fandler
- Konditorei Cafe Ebner



GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

