



#0005002018

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

8225 Pöllau bei Hartberg



Purchase price: 159.000,00 €

Living Area: 85,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Rooftop
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2000
Heating	Central Heating: Oil
Car Spaces	Garage

### AREAS

Living Area	ca. 85 sqm
Total Area	ca. 85 sqm
Base Area	1.653,00 sqm
Cellar Area	ca. 8 sqm
Balcony Area	ca. 6 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	22.09.2020
Valid until	21.09.2030
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	90,09
HWB Class	 C
fGEE Value	1,38
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Floors	1
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Balconies	1

### FEATURES

View	Distant View	Area	Dwelling Area, Urban Area
------	--------------	------	---------------------------



**Maklerservice & Bewertung**

Additional rooms and areas	Storeroom	Condition	Good condition
Age	New Building	Exploitation	Common developed
Connections	SAT, Phone	Floor	Laminate, Flagstone
Construction	Massive Construction	Special configuration	Roller Shutter
Furnished	Partially furnished	Cellar	Basement Storage Room





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	159.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	113,41 € incl. 10% VAT
Repair Costs	75,78 € incl. VAT
Other Costs	30,55 € incl. VAT
Heating Costs	77,16 € incl. 20% VAT

### TOTAL

Total Running Costs	296,90 € incl. VAT
Total buy price	159.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### SIDECOSTS

Costs for contract	gemäß Vertragserrichter
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

### FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	19.973,37 €
Reserve Deadline	01.02.2023



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Health

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

#### Gastronomy

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

#### Other

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

#### Tourism

- < 1km: Schloss Pöllau

#### Recreation

- < 1km: Schloßpark Pöllau

#### Shopping

- < 1km: Ölmühle Fandler
- Konditorei Cafe Ebner



GALLERY









#### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss ...](#)

