

## Eigentumswohnung mit großzügiger Terrasse



Exposefoto

**Objektnummer: 1651\_4466**

**Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5233 Pischelsdorf am Engelbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner

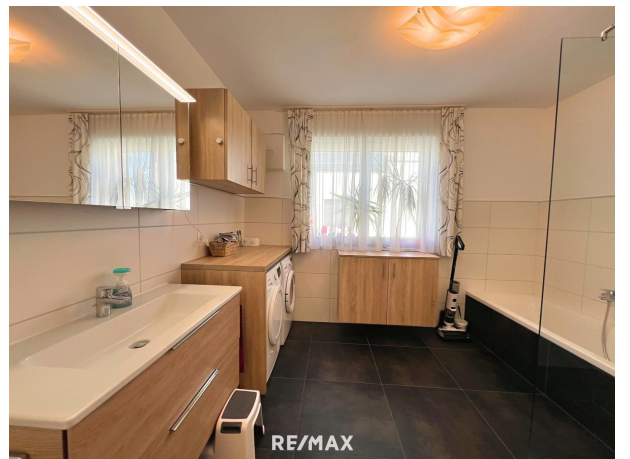
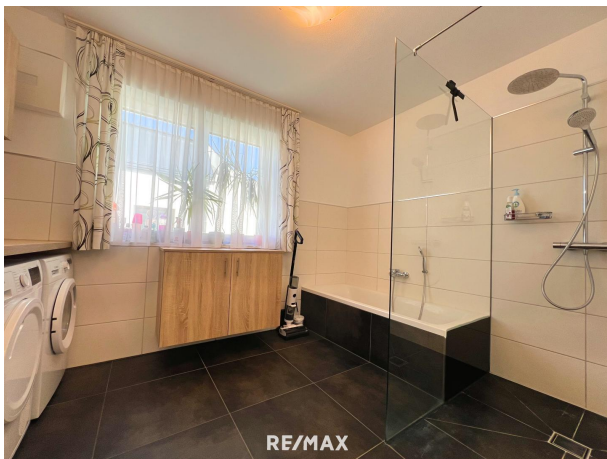


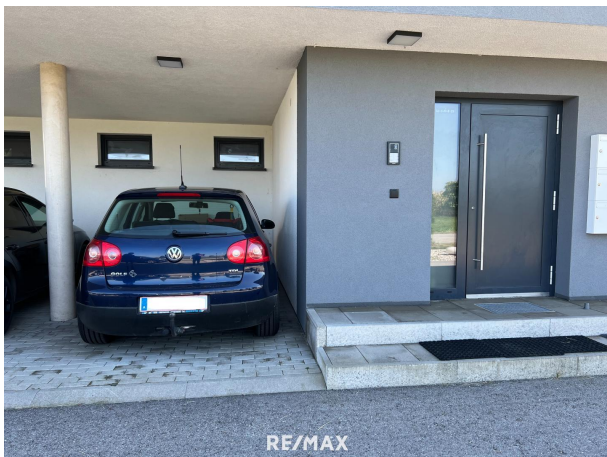
**Josef Tremli**

RE/MAX Innova in Braunau  
Stadtplatz 27  
5280 Braunau am Inn

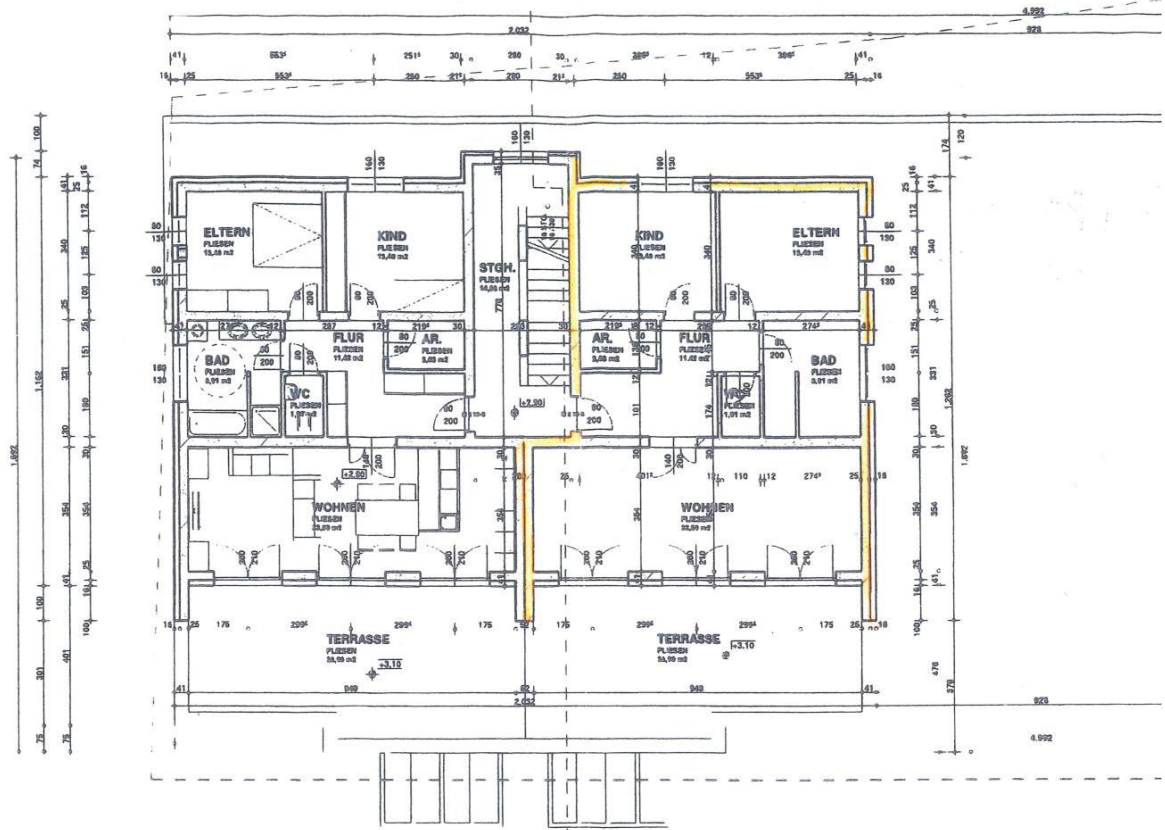












**WOHNUNG 3**  
 WOHNFLÄCHE 65,82 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE 33,90 m<sup>2</sup>

**WOHNUNG 4**  
 WOHNFLÄCHE 65,82 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE 33,90 m<sup>2</sup>

RE/MAX



## Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse in 5233 Pischelsdorf am Engelbach  
Wohnfläche: ca. 85 m<sup>2</sup> Terrasse: 39 m<sup>2</sup> Beziehbare ab: Oktober 2025 Baujahr: 2018  
Beschreibung: Diese helle und perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren modernen Wohnkomfort und eine großzügige, sonnige Terrasse mit 39 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage am Ortsende von Pischelsdorf am Engelbach und bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und modernem Lebensstil. Die Wohnung umfasst zudem ein Carport und einen zusätzlichen Außenstellplatz. Im Keller steht ein 4 m<sup>2</sup> großer Abstellraum zur Verfügung, der Platz für persönliche Gegenstände bietet.  
Raumaufteilung: • Eingangsbereich • Wohn- und Essbereich: offenes Konzept mit moderner Einbauküche, das als Herzstück der Wohnung zu gemütlichen Stunden einlädt. • Schlafzimmer • Kinderzimmer/Büro: vielseitig nutzbar • Modernes Bad mit Dusche • Separates WC • Abstellraum: Praktischer zusätzlicher Stauraum innerhalb der Wohnung.  
Ausstattung: • Heizung: Effiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung • Küche: Hochwertige Einbauküche • Bad/WC: Modern ausgestattet • Internet: Glasfaseranschluss für schnelles Internet • Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung für exzellente Wärmedämmung und teilweise Insektenschutz Gitter • Raffstores: elektrische Raffstores für ein optimales Raumklima und Lichtverhältnisse • Terrasse: zwei Markisen für sonnige Tage  
Lage: In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten wie ein Gemeindefeld, Kindergarten, Volksschule sowie Sportanlagen (Fußballplatz, Tennisplätze, Stockschießhalle). Für den täglichen Bedarf steht eine Metzgerei vor Ort zur Verfügung, während größere Einkaufsmöglichkeiten in den nahegelegenen Orten Mattighofen und Helfau-Uttendorf zu finden sind. Diese moderne Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die inmitten einer naturverbundenen Umgebung wohnen möchten, ohne auf zeitgemäßen Komfort verzichten zu müssen. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren! Vorab steht Ihnen ein 360°-Rundgang zur Verfügung, mit dem Sie die Wohnung bequem von zu Hause aus erkunden können. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern.

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei 40.  
zwä0 k  
rmeWh/  
bed (m<sup>2</sup>  
arf: a)  
Kla B  
sse  
Hei

zwä  
rme  
bed  
arf:  
Fak0.7  
tor 4  
Ge  
sa  
mte  
ner  
gie  
effi  
zie  
nz:  
Kla A  
sse  
Fak  
tor  
Ge  
sa  
mte  
ner  
gie  
effi  
zie  
nz: