

## Kontakt



### Norbert Riha

Telefon : +43 732 93 16 44  
Mobil : +43 664 21 605 12  
Fax : +43 732 93 16 44 555  
E-Mail : [riha@hausundgrund.at](mailto:riha@hausundgrund.at)  
Büro : Haus & Grund Liegenschaftsconsulting GmbH  
Adresse : 4020 Linz, Südtiroler Straße 5  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 2433/1451  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4061 Pasching, Rufflinger Straße 3 top 9**  
Kaufpreis: **€ 199.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 65,52 m²**  
Zimmer: **2**

## Beschreibung

### Anlegerwohnung zu verkaufen: Ruhige 2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Diese nette 2,5-Zimmer-Anlegerwohnung (der auf 3 Jahre befristete Mietvertrag endet am 31. März 2026) liegt im 2. OG (ohne Lift!) in der Rufflinger Straße 3 in 4061 Pasching, einem ruhig gelegenen und sehr gepflegten Mehrparteienhaus, unweit vom Paschinger Ortszentrum entfernt.

Die insgesamt ca. 65,52 m² große Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem Badezimmer (mit Badewanne samt Duscharmaturen, Waschbecken und Waschmaschinenanschluß), einer separaten Toilette, einem Wohnzimmer, einem Esszimmer (mit Küche), einem Schlafzimmer, einem Abstellraum und eine ca. 7,39 m² große Loggia, welche nach Osten hin ausgerichtet ist und vom Wohnzimmer aus begehbar ist.

Die im Sommer 2017 neu eingebaute Küche ist wie folgt ausgestattet: Backrohr, Ceranfeld, Umluft, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Nischenrückwand, Spüle und Armatur

Ein Kellerabteil ist ebenfalls fixer Bestandteil dieser Wohnung.

Vor dem Haus gibt es ausreichend Parkplätze für die Bewohner des Hauses.

Zudem verfügt das Haus über einen großen Gemeinschaftsgarten.

Im Keller steht den Bewohnern außerdem noch eine Waschküche und ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Das Gebäude wurde erst 2010 komplett saniert (Dach, Fenster und Vollwärmeschutz)!

Die Wohnung liegt im Zentrum von Pasching in einer sehr ruhigen Siedlung. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Ebenso sind diverse Lebensmittelgeschäfte problemlos fußläufig erreichbar.

Aus gegebenem Anlass möchten wir Ihnen die Möglichkeit bieten, die Wohnung auf Wunsch auch in Form eines Videotelefonates live zu besichtigen.

Für nähere Informationen bzw. zwecks einer Terminvereinbarung für eine gemeinsame Besichtigung der Immobilie steht Ihnen Herr Norbert Riha unter 0664 - 21 605 12 gerne zur Verfügung!

Auf unserer Homepage - [www.hausundgrund.store](http://www.hausundgrund.store) - finden Sie zusätzlich eine große Auswahl an weiteren schönen Immobilien!

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| Kaufpreis:               | <b>€ 199.000,-</b>           |
| Betriebskosten:          | <b>€ 148,-</b>               |
| Heizkosten:              | <b>€ 85,-</b>                |
| Sonstige Betriebskosten: | <b>€ 72,-</b>                |
| Reparaturfonds:          | <b>€ 71,-</b>                |
| Ertrag:                  | <b>€ 6.108,-</b>             |
| Käuferprovision:         | <b>3% zuzüglich 20% MwSt</b> |

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Wohnfläche:   | <b>ca. 65,52 m²</b> |
| Loggiafläche: | <b>7 m²</b>         |

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Zimmer:             | 2.5                    |
| Bäder:              | 1                      |
| WC:                 | 1                      |
| Keller:             | Ja                     |
| Anzahl der Loggien: | 1                      |
| Möblierung:         | Küche                  |
| Heizung:            | Zentralheizung mit Gas |
| Baujahr:            | ca. 1978               |
| Zustand:            | sehr gut               |
| Stockwerk:          | 2. OG                  |
| HWB:                | 30.0 kWh/(m²a)         |
| Klasse HWB:         | B                      |
| FGEE:               | 0.8                    |
| Klasse FGEE:        | A                      |

---

**Öffentliche Anbindung:** Bus; **Lage:** Stadtzentrum; **Schlafzimmer:** 1; **Ausstattung:** Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, Sonnenschutz, Wasch - Trockenraum, Gegensprechanlage, Neubau; **Garten:** Gemeinschaftlich

---







