

*****PROVISIONSFREI!! Hell, Grünblick, Ruhelage –
Maisonette Wohnung zum Verlieben!!**



Wohnküche

Objektnummer: 5663/103

Eine Immobilie von Brigitte Handler Immobilien Consulting

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,93 m ²
Nutzfläche:	135,67 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	11,30 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	340.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

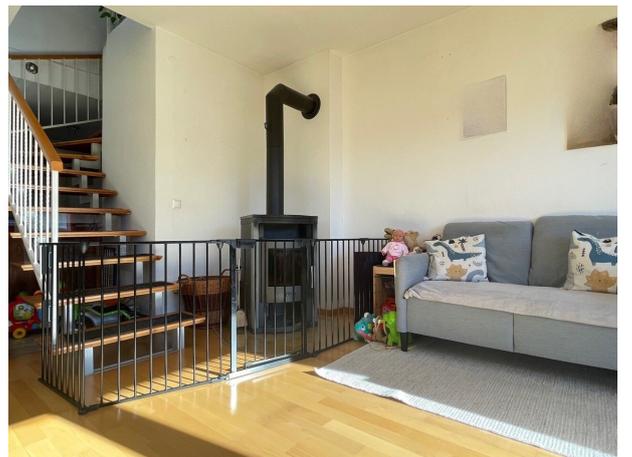
Brigitte Handler

Brigitte Handler Immobilien Consulting
Marchetstraße 37a / 3 / 14
2500 Baden

T +43 664 344 1471

H +43 664 344 1471

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









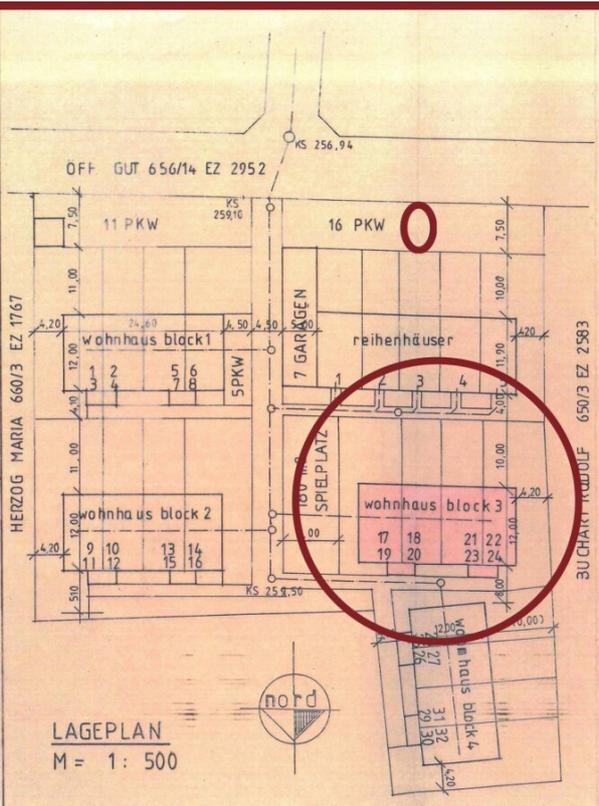






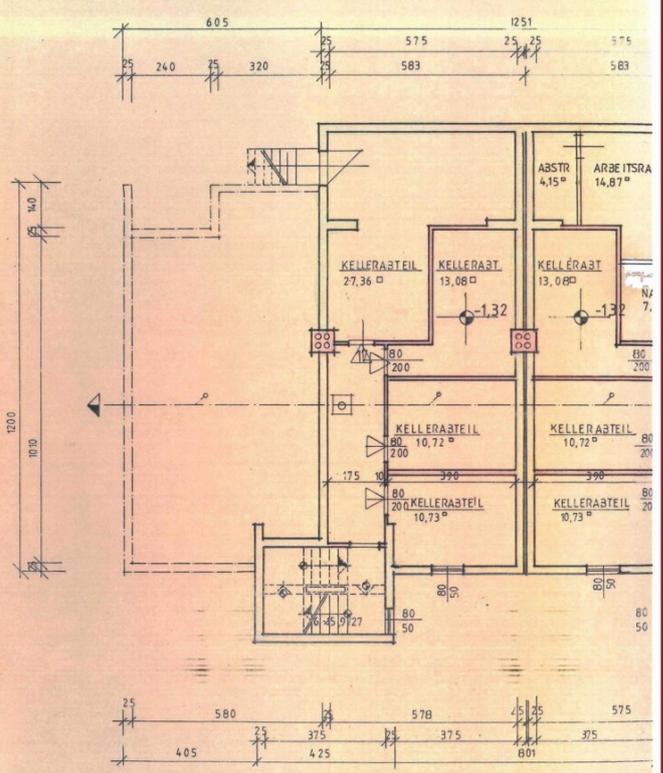






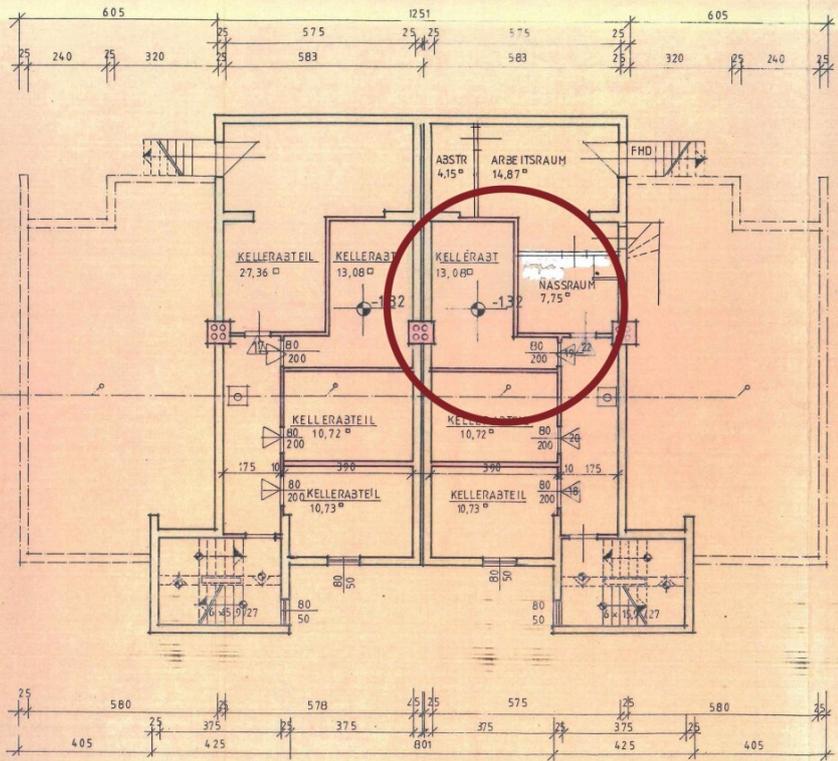
LAGEPLAN
M = 1 : 500

MASSTAB 1 : 100
BAD VÖSLAU IM MAI 1988

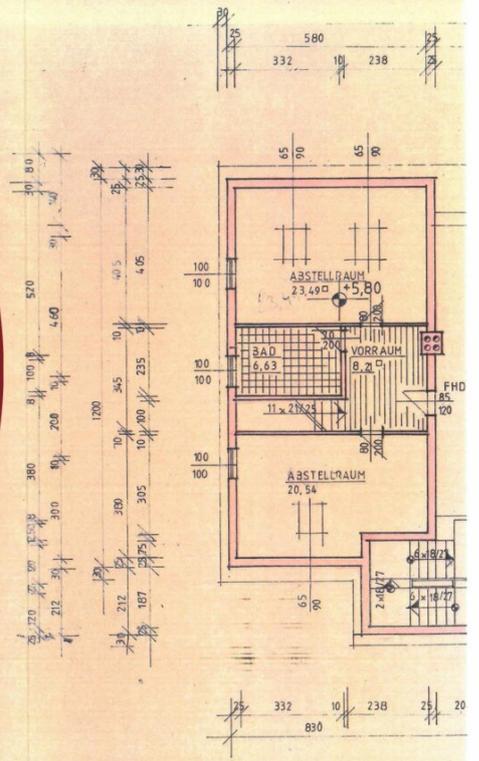
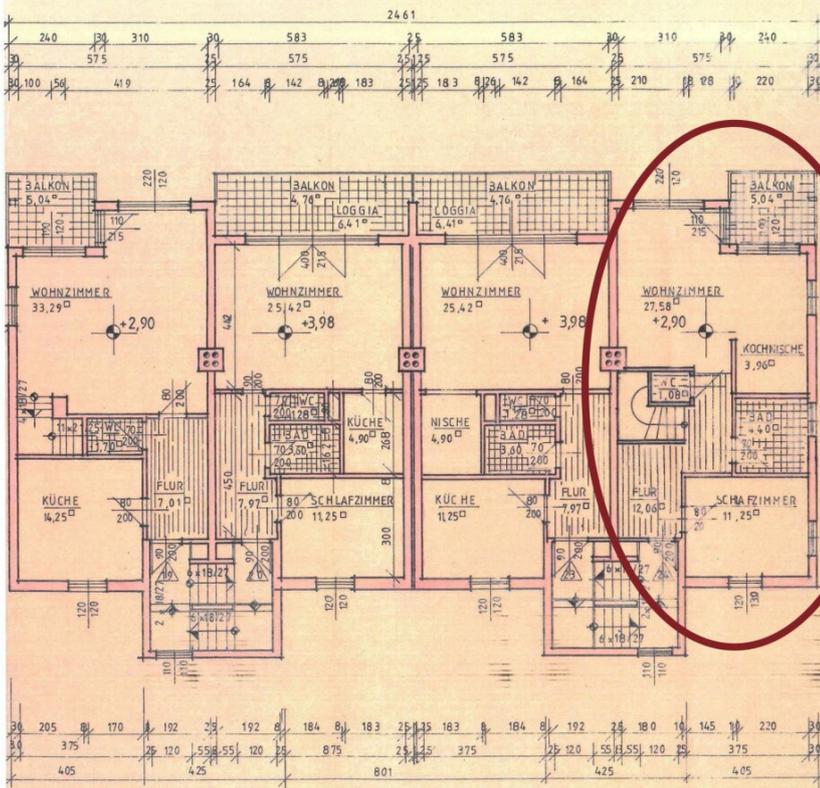


KELLER

BUCHART RUDOLF 650/3 EZ 2.583



KELLER



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

In einer kleinen, im Jahre 1983 errichteten Wohnhausanlage gelangt eine **zweigeschoßige Wohnung** (Maisonette) mit ca. 116 m² Wohnnutzfläche zum Verkauf. Diese 4-Zimmer-TOP befindet sich in einem hinteren Teil der Anlage gelegenen, dreigeschoßigen Wohnblock (ohne Lift) und somit abseits der Straße in **absoluter Grünruhelage**.

Wenn Sie großzügiges Wohnen in einer ruhigen Ecke suchen, sind Sie hier genau richtig. Neben einer sehr guten Infrastruktur in der Umgebung haben auch sportbegeisterte Naturliebhaber Lauf- und Radstrecken direkt vor der Haustüre.

In dieser zweigeschoßigen, sehr hellen Wohnung finden Sie folgende Raumaufteilung vor:

Untergeschoß:

- Vorraum
- 1 Zimmer ca. 11 m²
- WC mit Handwaschbecken
- Bad (Wanne, Waschbecken, WM- und Trockneranschluss, Therme)
- Wohnküche mit Schwedenofen
- Balkon südwestseitig ca. 5 m²

Obergeschoß:

- Zimmer mit ca. 36 m², Dachboden
- Zimmer mit ca. 21 m²
- Bad (Dusche, Waschbecken, WC)

Das Kellerabteil mit ca. 11 m² sowie der Dachboden mit ca. 20 m² befinden sich als Zubehör im Eigentum dieser Liegenschaft. Ein fixer Stellplatz vor der Wohnhausanlage steht zur Nutzung bereit.

Ausrichtung TOP: Nord / Süd / West

Ausrichtung Balkon: Süd / West

Fenster: Untergeschoß: Kunststofffenster, 3-fach verglast mit großteils Außenrollos (getauscht 2023)

Obergeschoß: Velux Fenster (getauscht 2012)

Eingangstür: Sicherheitstüre

Heizung: Gasetagenheizung, Schwedenofen im Wohnzimmer

Internet / TV: SAT, Kabelsignal

Monatliche Kosten: € 267,--/Monat (BK, Rücklage)

HWB: 103 kWh/m²a / D, fGEE 1,59 / C

Infrastruktur:

Die Nahversorger BILLA und SPAR, Ärzte, Bank, Apotheke, Prokopp Drogerie, Bäckerei, Kaffeehäuser, Tierarzt sowie Kindergarten und sämtliche Schulen befinden sich in der Umgebung.

Verkehrsanbindung:

A2 (Kottingbrunn), B17, B18

Bus 310 , 312 und 313

Bahnhof Bad Vöslau

Nebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer, temporäre Gebührenbefreiung* bei dringendem Wohnbedürfnis gemäß § 25a, ansonsten 1,1 % Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, bei Finanzierung 1,2 % Pfandrechtseintragungsgebühr, **PROVISIONSFREIER VERKAUF**

*Wegfall von Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr mit Konjunkturpaket 2024:

Befristete Abschaffung der Grundbuchseintragungs- und Pfandrechtseintragungsgebühr für den Erwerb von Wohnraum. Diese Maßnahme, gültig für zwei Jahre, betrifft die Anschaffung von Eigentum (**nur bei Neubauten oder Neuschaffung zur Selbstnutzung**) bis zu einem Betrag von jeweils € 500.000. Übersteigt der Betrag diese Grenze, werden die Gebühren bis zu diesem Betrag erlassen. Weitere Voraussetzung für diese Gebührenbefreiung ist die **Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses**.

Grundsätzlich stammen alle Angaben vom Verkäufer, sind unverbindlich und ohne Gewähr. Besonders Größenangaben konnten von uns nicht überprüft werden. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht ein familiäres Naheverhältnis.

Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin steht Ihnen Frau Handler gerne unter der Nummer 0664-3441471 zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap