

## familiäres Wohnen mit Charme, Ruhe und Grünblick



Küche 1

**Objektnummer: 960/71546**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3442 Asparn
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	82,68 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>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	76,43 €
<b>Heizkosten:</b>	72,30 €
<b>USt.:</b>	24,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)

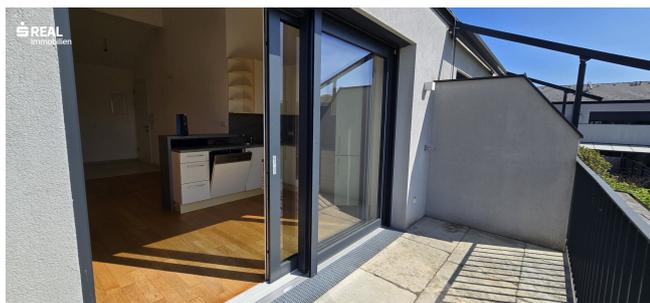






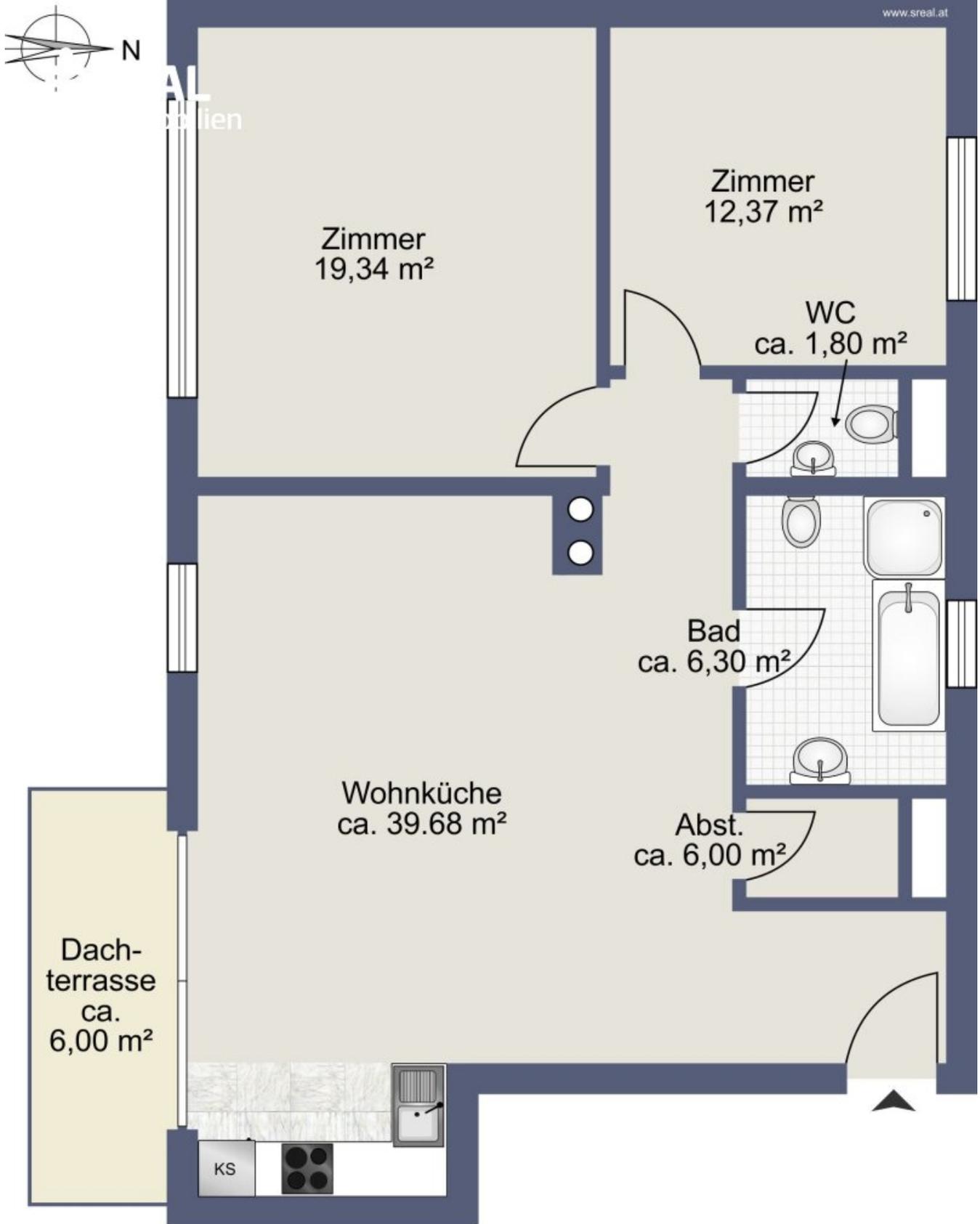












Skizze

## Objektbeschreibung

**Sie suchen eine attraktive 3 Zimmer-Terrassenwohnung mit Grünblick? Voilá!**

Ab sofort erwartet Sie eine ganz besonders hübsche, **ca. 83 m<sup>2</sup> große, Eigentumswohnung im Oberstock!**

Bereits das **Entree der Wohnung** empfängt Sie **hell, freundlich und großzügig** - hier fühlt man sich gleich wohl.

Das Highlight sind die **extravagant hohen Räume**. Dies vermittelt ein **Gefühl von Freiheit und Grenzenlosigkeit**.

### Raumaufteilung:

- Vorraum, der in das **großzügige, sonnendurchflutete Wohnzimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche** übergeht
- Schlafzimmer
- Arbeits- oder Kinderzimmer
- Badezimmer mit **Walk-in-Dusch, Badewanne und Fenster**
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- **sonnige Terrasse mit ca. 6 m<sup>2</sup>**
- **Hauseingang vermittelt familiäres Wohnen, da nur 2 Parteien Zugang haben**

Geheizt wird mittels **Fußbodenheizung**, die durch **Fernwärme (Heizschnitzelanlage)** gespeist wird.

Die Fenster und Terrassentüre sind mit **elektrischen Rollläden** und teilweise mit **Insektenschutzgittern** ausgestattet.

Ein **2 Parkplätze** im Freien runden das Angebot ab.

Ein **großer Einlagerungsraum**, der sich im Erdgeschoß befindet, kann **angemietet** werden.

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3115127?accessKey=68d0>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Infrastruktur:**

Asparn gehört zur Gemeinde Langenrohr.

**Kindergarten und Volksschule sind fußläufig ca. 2 Minuten entfernt. Ein Hofladen in ca. 1 Gehminute erreichbar.**

Weitere Einkaufsmöglichkeiten im **Gewerbepark Langenrohr** möglich.

**Blumenstadt Tulln** bietet zahlreiche **weitere Möglichkeiten an Schulen, Restaurants, Banken, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.**

Für **Freizeitaktivitäten** stehen zahlreiche **Radwege** zur Verfügung.  
**Wassersportmöglichkeiten an der Donau, sowie das Freibad in Tulln.**

**Asparn bietet eine ruhige Wohnlage, doch schnelle Anbindung an die Stadt Tulln!**

### **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin unter [karin.jama@sreal.at](mailto:karin.jama@sreal.at) oder telefonisch 0664 8385891. Ich freue mich auf Ihren Anruf und eine Besichtigung!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <2.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Flughafen <8.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.