

*****PROVISIONSFREI!! Ruhelage, Balkon, Stellplatz, Grünblick**



Wohnküche

Objektnummer: 5663/106

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:	115,93 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:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Brigitte Handler

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

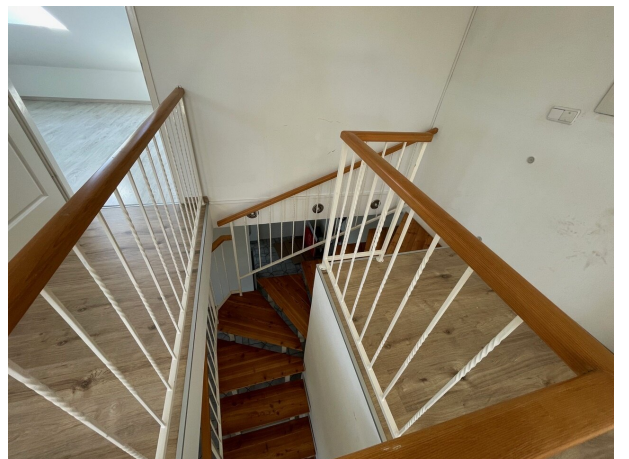
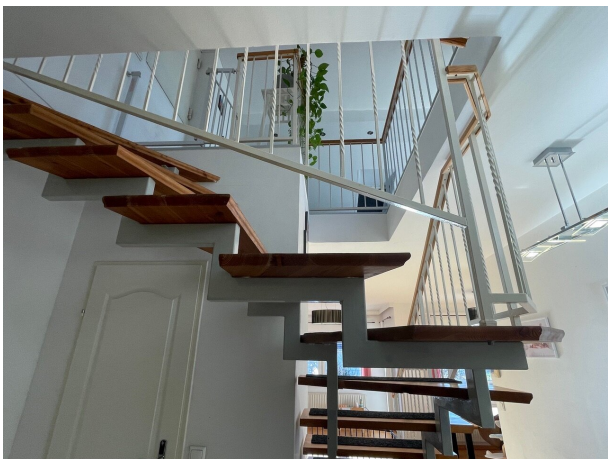
T +43 664 344 1471
H +43 664 344 1471

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









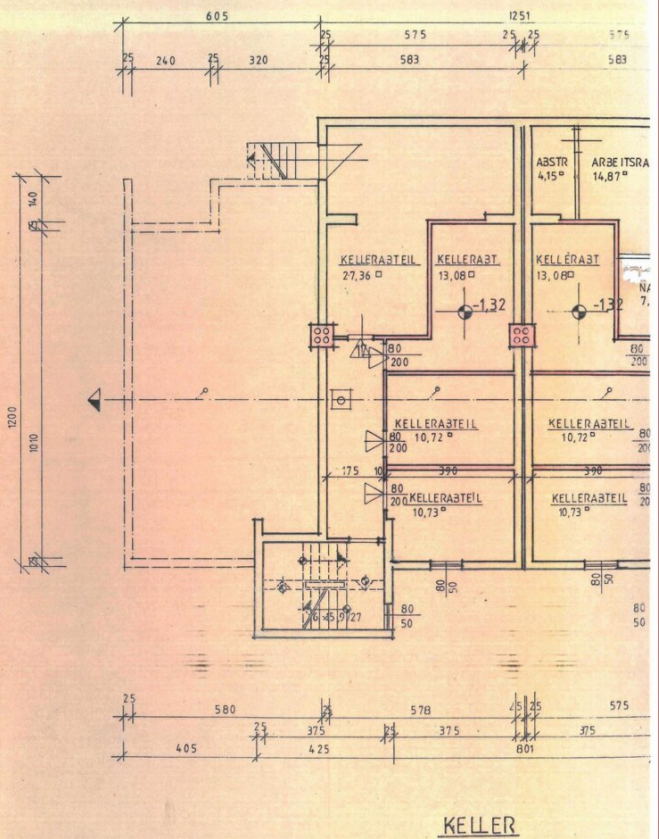
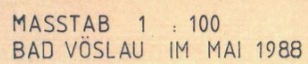


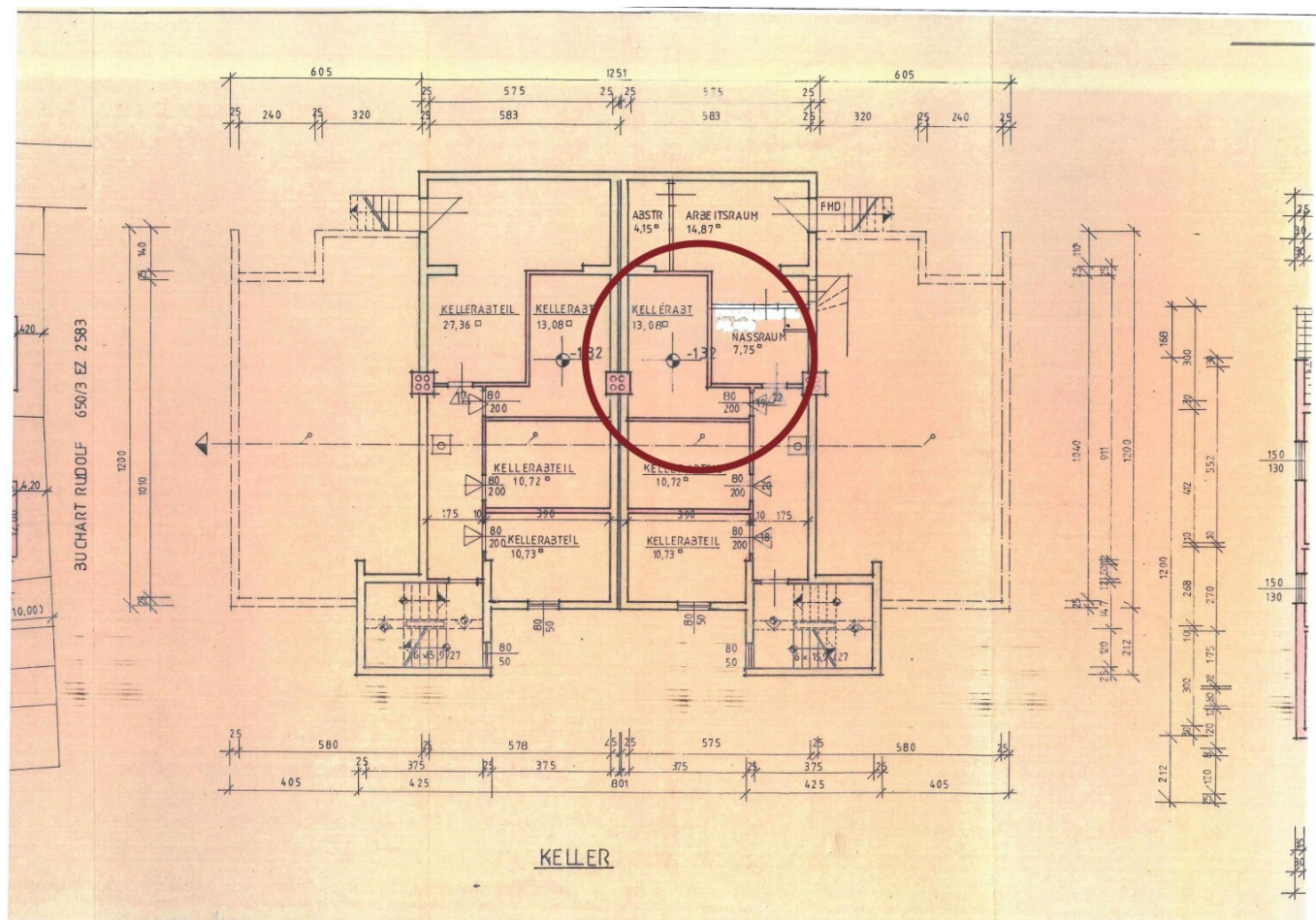


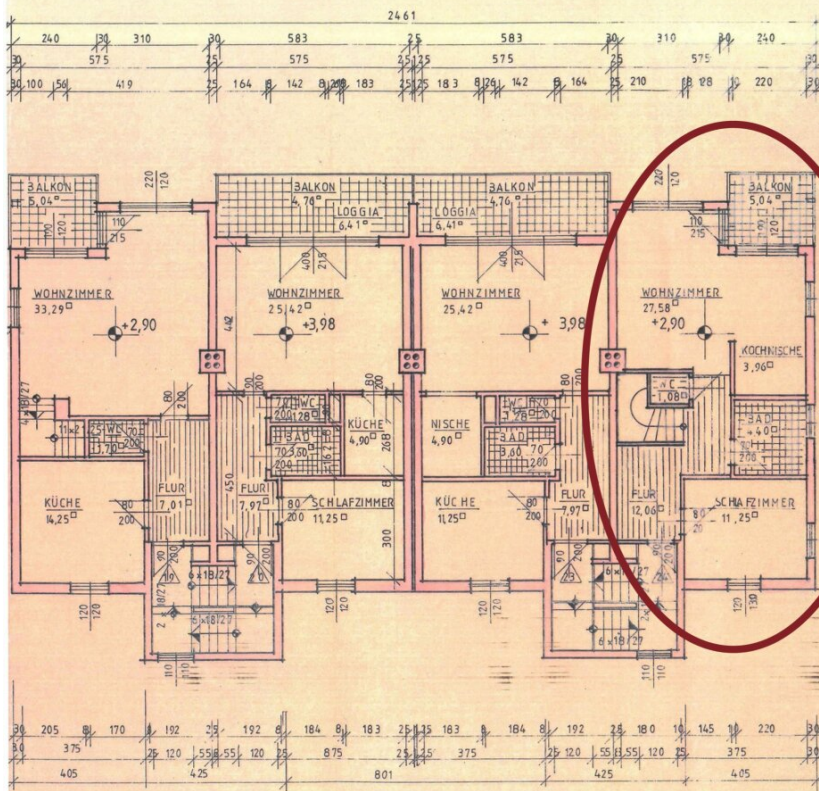




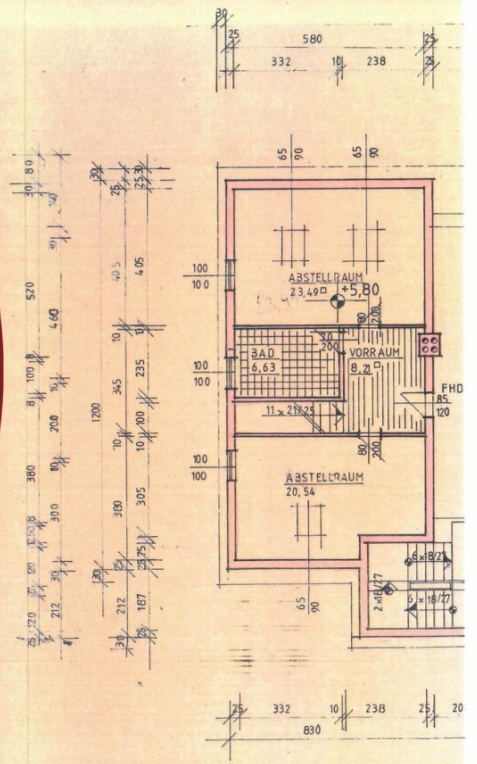


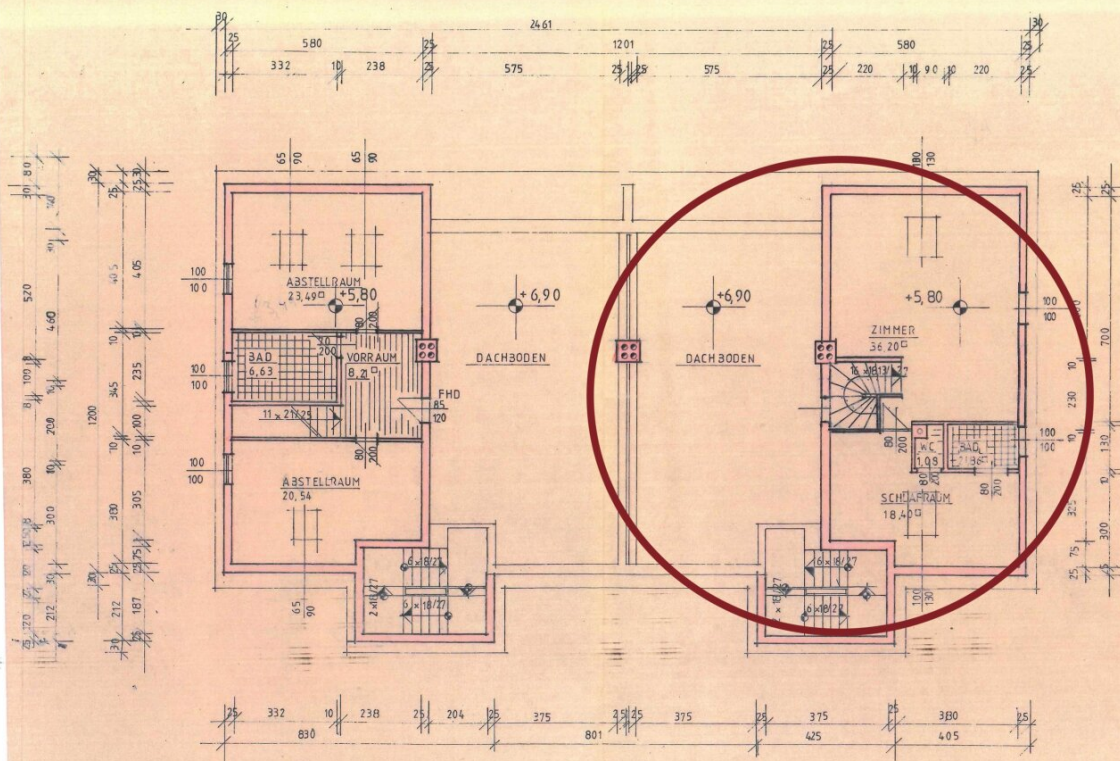






OBERGESCHOSS





DACHGESCHOSS

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 im 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 - die noch etwas Renovierungsbedarf hat - finden Sie folgende Raumaufteilung vor:

Untergeschoß:

- Vorraum
- 1 Zimmer ca. 11,00 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, plus Zugang zum 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
größtenteils Außenrollos (getauscht 2023)
Obergeschoß: Velux Fenster (getauscht 2012)

Eingangstür: Sicherheitstüre

Heizung: Gasetagenheizung, Schwedenofen im Wohnzimmer

Internet / TV: SAT, Kabelsignal

Monatliche Kosten: € 281,--/Monat (BK, Rücklage)

HWB: 103 kWh/m²a / D, fGEE 1,59 / C

Kaufpreis: € 299.000,-- provisionsfreier Verkauf

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

Kaufnebenkosten:

Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis gemäß § 25a, ansonsten 1,1% Grundbucheintragung, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vertragserrichtungskosten,

PROVISIONSFREIER VERKAUF

Nebenkosten:

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

*Wegfall von Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr mit Konjunkturpaket 2024:

Befristete Abschaffung der Grundbucheintragungs- 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