

## **Gepflegte Eigentumswohnung mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz!**



**Objektnummer: 178102537**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3680 Persenbeug-Gottsdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	78,87 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	157.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,30 €
<b>USt.:</b>	15,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.652,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



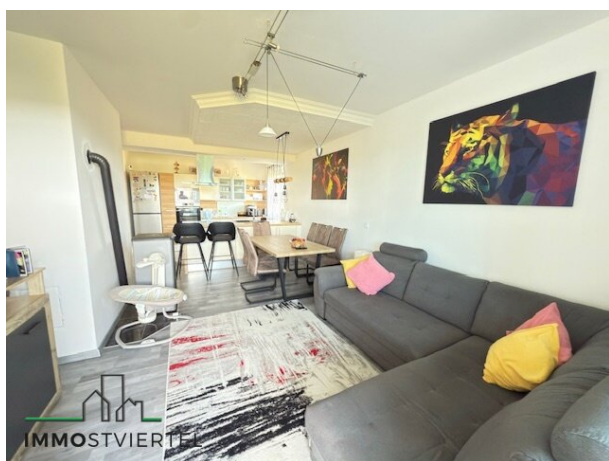
**Martin Öllinger**

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21













  
**IMMOSTVIERTEL**

WOHNHAUSANLAGE PERSENBEUG MOZARTSTRASSE 17

STIEGEN 1+2, 3. STOCK 1:100

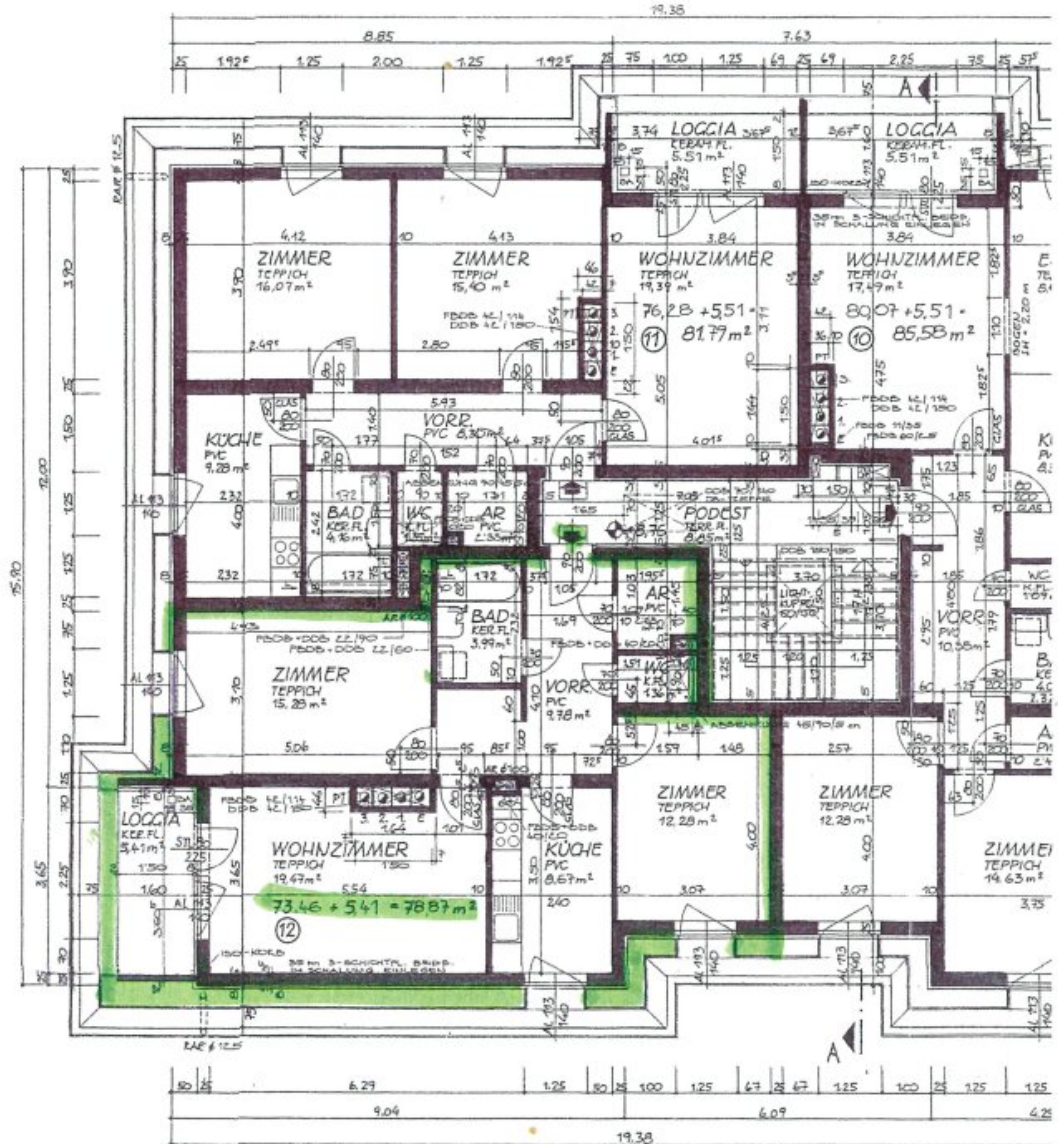
KÄMINE: SCHIEDEL SH 18, 36/36, Ø 18

LÜFTUNGEN: SPIRO-ROHRE

INSTALLATIONSSCHÄCHTE GESCHOSSWEISE ABMAUERN

ALLE STAHLBETONBAUTEILE NACH ANGABEN DES STATIKERS

BESTANDSPLAN - NR. 096/12/155 SEPT. 05



STIEGE 2



IMMOSTVIERTEL

## Objektbeschreibung

- \* Gepflegte Eigentumswohnung in einer ca. 2008 errichteten Wohnhausanlage in Persenbeug im obersten Stock
- \* DG ohne Lift aber dafür mit herrlichen Ausblick
- \* Nutzfläche ca. 73,46m<sup>2</sup> + 5,41 m<sup>2</sup> Loggia Ost Seitig
- \* gesamte Nutzfläche: 78,87 m<sup>2</sup>
- \* Wohnbauförderdarlehen kann ev. vom Käufer übernommen werden und ist im Kaufpreis inkludiert ( Anteil WHG mit 31.12.2024 € 48875,51.-, plus Anteil Stellplatz € 2.496,88.-)
- \* Vorschreibung monatlich: ( WBF € 151,64.- plus Instandhaltung WHG € 89,12.-, Verw. 35,46.-, BK € 129,87.-) gesamt € 406,09.- plus € 33,70 monatliche Kosten.- für Tiefgaragenplatz
- \* Raumaufteilung: Vorraum, WC, Abstellraum, Bad mit Waschmaschinenanschluss, offene Wohnküche, Schlafzimmer sowie Kinderzimmer bieten einer Familie genügend Platz.
- \* Vollwertig ausgestattete Küche
- \* Pelletsofen sorgt für tolles Ambiente und ( kostengünstige Heizung in der Übergangszeit).
- \* Heizung - Nahwärme Abrechnung durch Firma Kelag
- \* Rücklagen 1. Dez. 2025 Wohnhaus gesamt ca. € 62.000.- und für die Tiefgarage ca. € 47.000.-
- \* SAT-TV
- \* Kellerabteil ist Zubehör
- \* Tiefgaragen Autostellplatz im Eigentum ( BK monatlich € 33,70.- inkl. WBF, Instandhaltung, Verwaltung und BK)
- \* Diverse Gemeinschaftsräume
- \* Spielplatz für Kinder
- \* Übergabe 3 Monate ab Kaufvertrag



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap