

## Eigentumswohnung in Top-Lage



**Objektnummer: 1793/268**

**Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4690 Schwanenstadt
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,73
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.741,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,09 €
<b>Heizkosten:</b>	70,95 €
<b>USt.:</b>	33,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Moser**











Loggia 4.6m<sup>2</sup>

Wohnen 18.8m<sup>2</sup>

Küche 12.4m<sup>2</sup>

Schlafen 12.7m<sup>2</sup>

Bad 5m<sup>2</sup>

Flur 11.7m<sup>2</sup>

WC

Kind 10.2m<sup>2</sup>

Abst 1.7m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, angenehme Wohnatmosphäre und eine ruhige Lage.

Auf rund 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder auch als attraktive Anlageimmobilie. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der einen schönen Blick in den Gartenbereich mit Spielplatz bietet – ideal zum Entspannen oder für den morgendlichen Kaffee.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Eine separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Vorraum runden das Raumangebot ab.

Ein weiterer Pluspunkt ist der Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht. Zusätzlich stehen freie Parkplätze für Bewohner und Besucher zur Verfügung. Auch kann ein weiterer Parkplatz angemietet werden.

Durch die gute Lage in Schwanenstadt profitieren Sie von einer angenehmen Wohnumgebung mit guter Infrastruktur– Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <10.000m

#### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap