

**GEPFLEGTE DACHGESCHOSSWOHNUNG II  
HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG II EINZELGARAGE +  
FREISTELLPLATZ II ZENTRUM KATSDORF**



**Objektnummer: 472**  
**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Südring 9                               |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4223 Katsdorf                           |
| Baujahr:                      | 2013                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Wohnfläche:                   | 71,50 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Keller:                       | 2,33 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,73                                    |
| Kaufpreis:                    | 295.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 182,38 €                                |
| Heizkosten:                   | 55,00 €                                 |
| Infos zu Preis:               |                                         |

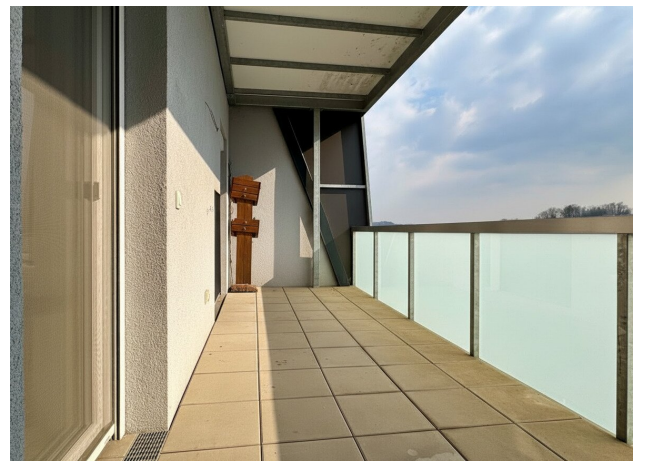
Keine Grundbuch- u. Pfandrechteintragungsgebühr bis € 500.000.-- (bei Hauptwohnsitz).

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner















## Objektbeschreibung

Das im Jahr 2013 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus präsentiert sich in einem **gepflegten und nahezu neuwertigen Zustand**. Die Dachgeschosswohnung - **mit überdurchschnittlichen Raumhöhen** - verfügt über eine Wohnfläche von ca. 71,5 m<sup>2</sup> sowie eine Loggia mit rund 10,90 m<sup>2</sup>.

Die **durchdachte Raumaufteilung** umfasst einen Vorraum (ca. 10,86 m<sup>2</sup>), ein WC (ca. 1,6 m<sup>2</sup>), ein möbliertes Badezimmer mit Handtuchrockner (ca. 6,5 m<sup>2</sup>), einen großzügigen Wohn-Ess-Kochbereich (ca. 28,46 m<sup>2</sup>) sowie zwei Schlafzimmer (ca. 10,28 m<sup>2</sup> und ca. 12,22 m<sup>2</sup>).

Die nach **Süden ausgerichtete Loggia** ist sowohl vom Wohn-/Essbereich als auch von beiden Schlafzimmern aus begehbar.

Zur Wohnung gehören weiters eine Einzelgarage, ein Frestellplatz sowie ein Kellerabteil.

Die Ausstattung entspricht einem modernen Standard und umfasst unter anderem eine zentrale Wohnraumlüftung, Einzelraumthermostate in den Wohnräumen, eine **hochwertige Küche samt Wohn- Essbereichseinrichtung aus Tischlerhand** sowie Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung samt Rollläden und Fliegengittern (ausgenommen nordseitige Fenster).

Insgesamt bietet die Immobilie eine funktionale Raumaufteilung, eine zeitgemäße Ausstattung sowie einen **sehr guten Gesamtzustand**.

Ein 360-Grad-Rundgang steht zur Verfügung.

**Der ausgewiesene Verkaufspreis ist als Verhandlungsrahmen zu verstehen und kann sich entsprechend der Marktnachfrage nach oben oder unten verändern.**

## **Wichtiger Hinweis zur Finanzierung**

Sie sind sich nicht sicher, ob diese Wunschimmobilie für Sie finanzierbar ist – beispielsweise im Hinblick auf Eigenmittel, den Verkauf Ihrer bestehenden Immobilie oder eine mögliche Zwischenfinanzierung?

Wir prüfen für Sie **völlig kostenfrei und unverbindlich** die individuelle Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute mit über **35 Jahren Erfahrung im Bereich Immobilienfinanzierungen** und besten Kontakten zu regionalen sowie überregionalen Kreditinstituten unterstützen wir Sie gerne mit unserer Kompetenz und unserem Netzwerk.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.