

**Exklusive Top Wohnung – traumhafte Dachterrasse –  
zuzüglich Wohnbauförderung**



**Objektnummer: 16462**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2111 Harmannsdorf
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	17,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	399.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,05 €
<b>USt.:</b>	25,18 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis 399.800,-- + Wohnbauförderung 43.200,-- = 443.000,-- Gesamt

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













# OBERGESCHOSS



## OBERGESCHOSS



## DACHBODENRAUM



# DACHBODENRAUM



# DACHBODENRAUM











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig ausgestattete Wohnung im 1. Stock in einer 2008 fertig gestellten, modernen Wohnhausanlage in Harmannsdorf-Rückersdorf.

Vom großen Vorraum aus gelangen Sie in das geräumige, traumhafte Wohnzimmer mit räumlich gut integrierter, moderner Küche. Hier ist Platz für einen sonnigen Ess- und Lebensbereich. Beim ursprünglichen Kinderzimmer wurde eine Wand geöffnet bzw. gar nicht errichtet und so eine tolle Chill Area geschaffen. Bei Bedarf kann daraus ganz einfach wieder ein eigenes Zimmer gemacht werden.

Das Schlafzimmer gibt Raum für Ruhe und erholsamen Schlaf. Daneben wurde ein praktischer Schrankraum gebaut. Das Bad ist mit Wanne, Waschbecken, WM- Anschluss und Fenster ausgestattet, das WC ist extra.

Über eine Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss – hier ist eigentlich der Dachboden, er wurde aber in Eigenregie ausgebaut, zählt aber offiziell nicht zur Wohnfläche, in dieser Etage sind ca. 30m<sup>2</sup>.

Die traumhafte Terrasse gibt Raum zum Entspannen und Auftanken. Auch für Feste mit Familie und Freunden bietet es sich an. Zusätzlich haben Sie hier Aussicht in weite Ferne.

Ein praktisches Kellerabteil ist 15m<sup>2</sup> groß, bringt den nötigen Stauraum. Der eigene Technikraum beherbergt die eigene Luftwärmepumpe, sie ist zuständig für Wohnraumlüftung und Warmwasser).

Die Fußbodenheizung wird über eine Hauszentralheizung befeuert und wird nach Verbrauch abgerechnet.

Ein eigener Parkplatz steht auch im Eigentum und ist im Kaufpreis inkludiert.

Derzeit könnten Sie die Wohnbauförderung übernehmen, falls Sie wollen und die Kriterien erfüllen.

Wenn man sie nicht übernimmt, dann erhöht sich der Kaufpreis um 43.200,-- und der Notar zahlt sie an das Land NÖ zurück. Die Förderung besteht aus 2 Teilen:

Erstens: 21.767,-- offen, Laufzeit bis 01.01.2037, monatliche Rate derzeit: 114,63.

Zweitens: 21.451,-- offen, Laufzeit bis 01.01.2039, monatliche Rate derzeit: 68,78.

Einige hochwertige Möbel sind teilweise erst 1 oder 2 Jahre alt und können gegen Zeitwertablöse erworben werden.

Die Flächen:

ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche UG

ca. 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche OG

ca. 23 m<sup>2</sup> Fläche Dachbodenraum

ca. 40 m<sup>2</sup> Dachterrasse

ca. 15 m<sup>2</sup> Kellerraum

ca. 2,5m<sup>2</sup> Technikraum

Folgende Sanierungen wurden in letzter Zeit durchgeführt:

2011 neue EWE Küche (Neupreis 16.500,--)

2020 neue Fliesen in Bad und WC

2023 neu ausgemalt

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* alles ist sehr gepflegt
- \* sehr gute Raumlogistik
- \* große Terrasse
- \* tolle Aussicht
- \* absolute Ruhelage
- \* hochwertige Materialien

- \* Fussbodenheizung
- \* Bad mit Wanne und Fenster
- \* Wohnraumlüftung
- \* B6 in der Nähe, S1 in der Nähe
- \* Bus in der Nähe
- \* nur 20 Minuten nach Wien
- \* uvm.

Für Ihre Fragen und Besichtigungen stehe ich sehr gerne zur Verfügung

Ich freue mich auf Sie

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap