

## **Gartenwohnung in Seebenstein – Perfekt für Paare & junge Familien!**



**Objektnummer: 2093**

**Eine Immobilie von Schwarzataler Immobilien  
Treuhandgesellschaft m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2824 Schiltern                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2000                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 73,84 m <sup>2</sup>             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 239,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 60,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,21                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 220.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 154,44 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 19,76 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

7.920,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



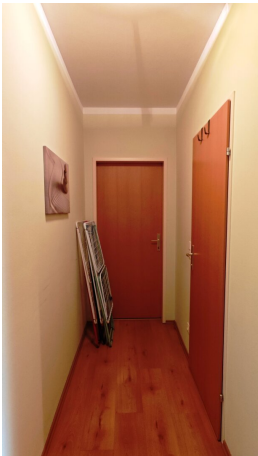
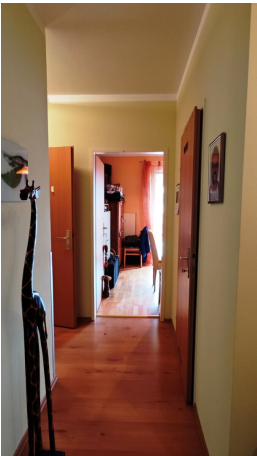
**Lukas Seitz**

Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H  
Wiener Straße 9  
2620 Neunkirchen

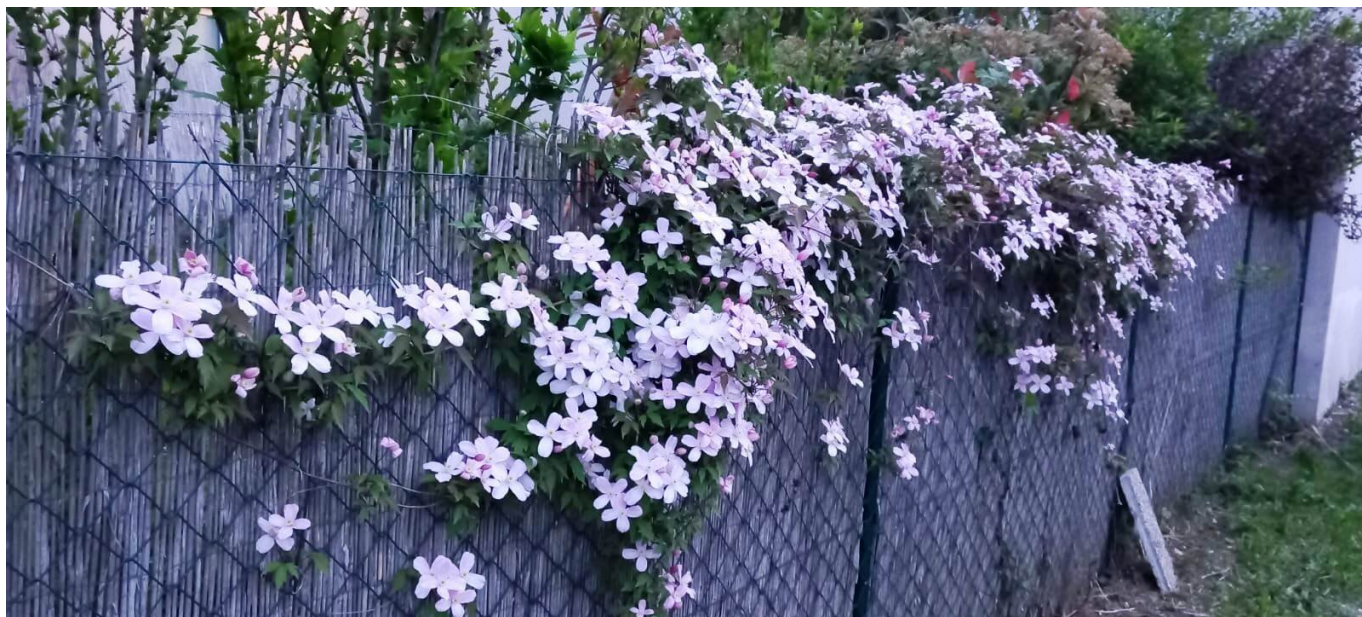


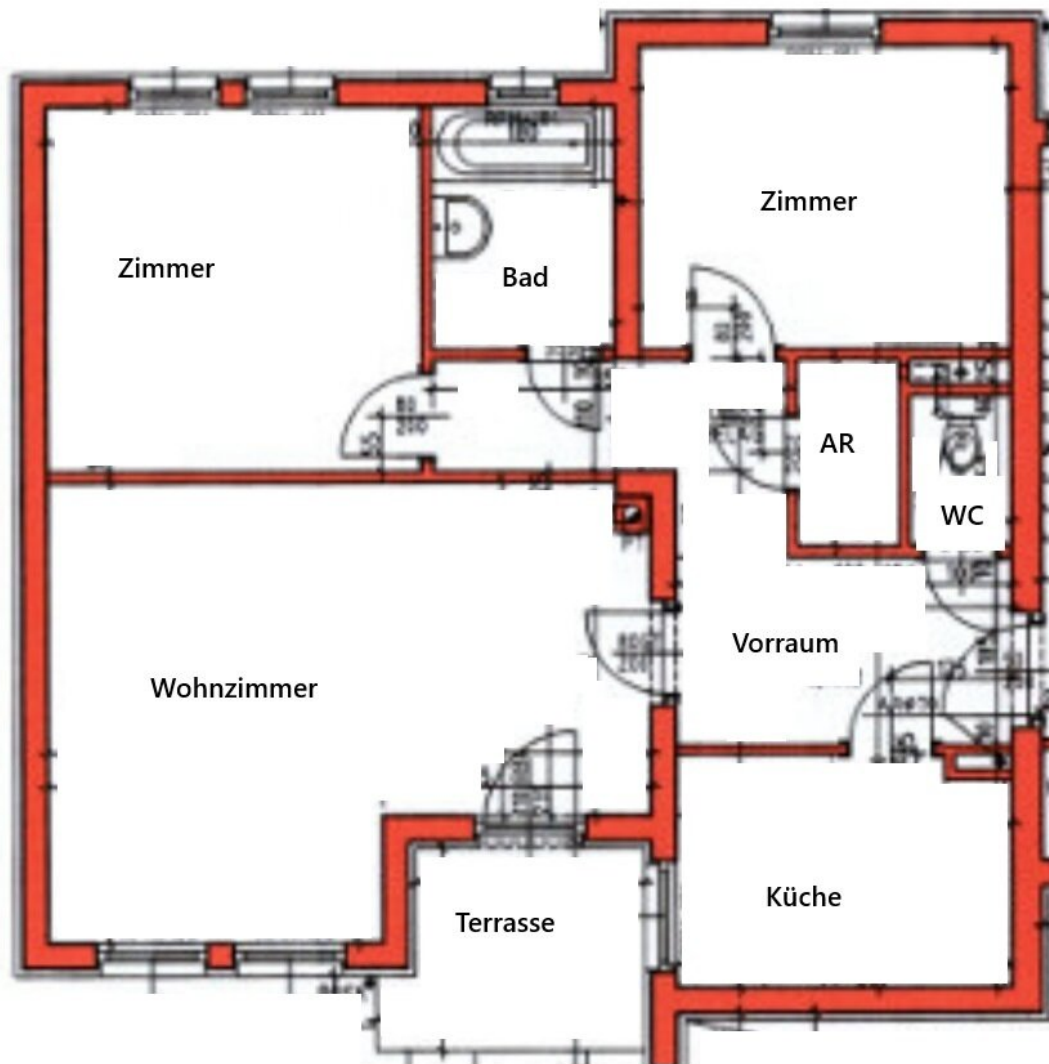


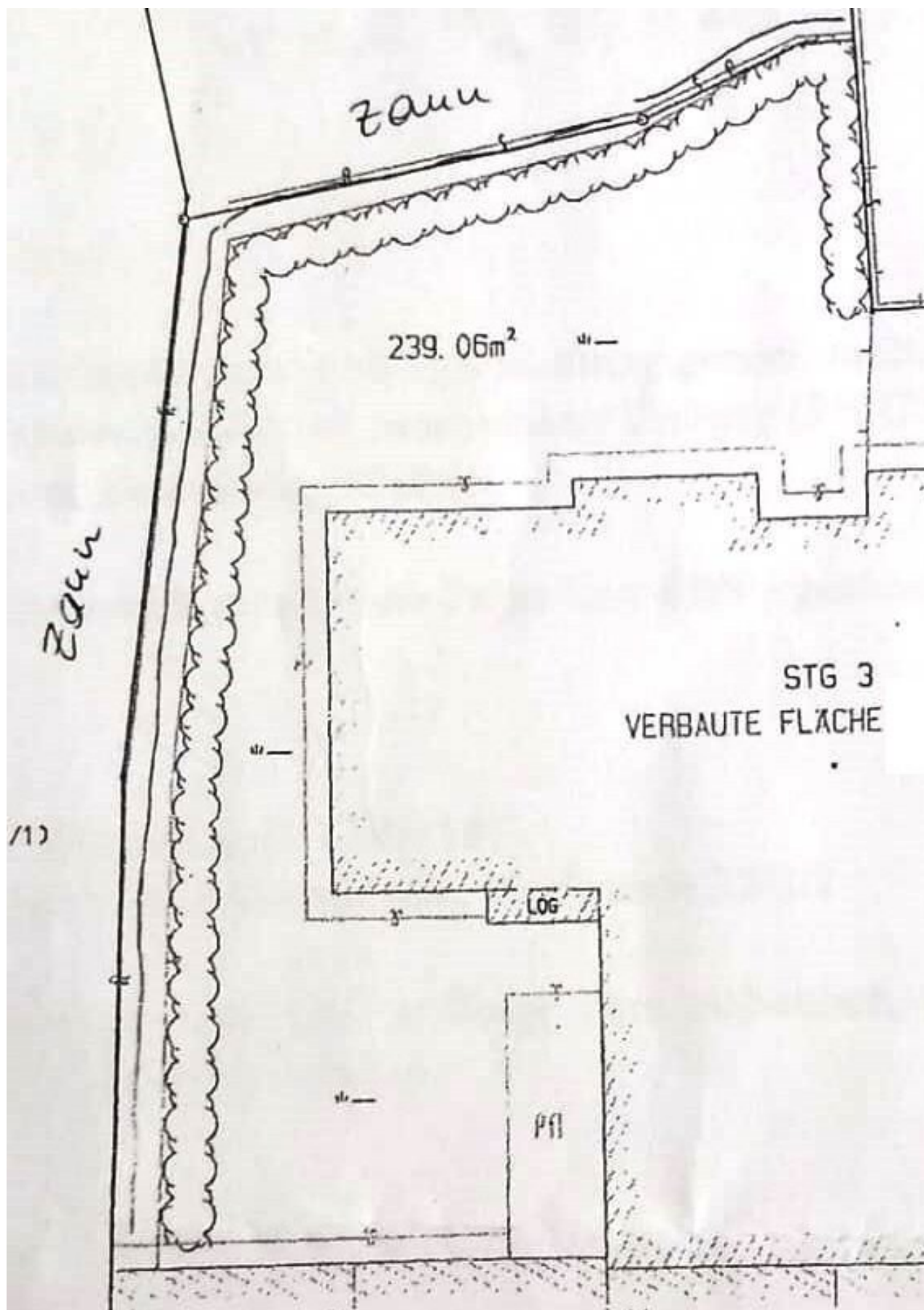












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines im Jahr 2000 errichteten Wohnhauses.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre angenehme Wohnatmosphäre sowie den großzügigen Garten mit rund 240 m<sup>2</sup>, der die Wohnung auf drei Seiten umgibt – perfekt für alle, die das Wohnen im Grünen genießen möchten.

### Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rund 76,70 m<sup>2</sup> (inkl. Loggia) und ist barrierearm ohne Stufen erreichbar.

Vom zentralen Vorraum aus sind alle Räume bequem begehbar:

- Wohnzimmer mit Schwedenofen
- Küche mit DAN-Einbauküche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- separates WC

Ein besonderes Highlight ist der Wohnbereich mit gemütlichem Schwedenofen, der zusätzlich zur Fernwärme für eine angenehme Atmosphäre sorgt und gleichzeitig hilft, Heizkosten gering zu halten.

### Garten & Außenflächen

Die Wohnung bietet außergewöhnlich viel Freiraum:

- ca. 240 m<sup>2</sup> Gartenfläche rund um die Wohnung (3-seitig)

- 2 Terrassen:
  - Zugang vom Wohnzimmer
  - zweite Terrasse mit Pergola vom Schlafzimmer

- Gartenhütte
- gemauerter Grillplatz
- liebevoll gestaltete Bepflanzung
- eigene „Naschecke“ mit Beerensträuchern (Stachelbeeren, Ribisel)

Hier lässt sich das Leben im Freien in vollen Zügen genießen – ideal für Familien, Hobbygärtner oder entspannte Sommerabende.

## **Ausstattung & Zustand**

- Baujahr: 2000
- Heizung: Fernwärme
- Zusatzheizung: Schwedenofen
- gepflegter Zustand

- Kellerabteil vorhanden
- Parkplatz in offener Garage (nur wenige Meter vom Eingang entfernt)

Die vorhandenen Möbel können bei Bedarf teilweise übernommen werden.

**Kaufpreis inkl. Übernahme Darlehen: € 220.000,00**

**Kaufpreis ohne Übernahme Darlehen: € 229.000,00**

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragung: 1,1%

Vertragserrichtung

Vermittlungshonorar:

3 % v. Kaufpreis + 20 % USt.

Das vorhandene Wohnbauförderungsdarlehen in Höhe von rund **€ 9.326,44** kann (wenn die Förderrichtlinien erfüllt sind) übernommen werden und verringert sich der Kaufpreis damit auf **€ 220.000**. Die monatliche Rückzahlung beträgt **€ 186,53**.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <3.500m

Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap