

## **2754 Waldegg - gemütliches 2 Zimmer Eigentum im verträumten Piestingtal!**



Ausblick

**Objektnummer: 960/74874**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2754 Waldegg                     |
| Baujahr:                      | 1963                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 48,45 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 59,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,06                           |
| Kaufpreis:                    | 89.700,00 €                      |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 1.851,39 €                       |
| Betriebskosten:               | 107,76 €                         |
| USt.:                         | 10,78 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

sonstige Kosten: Rückzahlung Sanierungsdarlehen

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alain Zeiler**



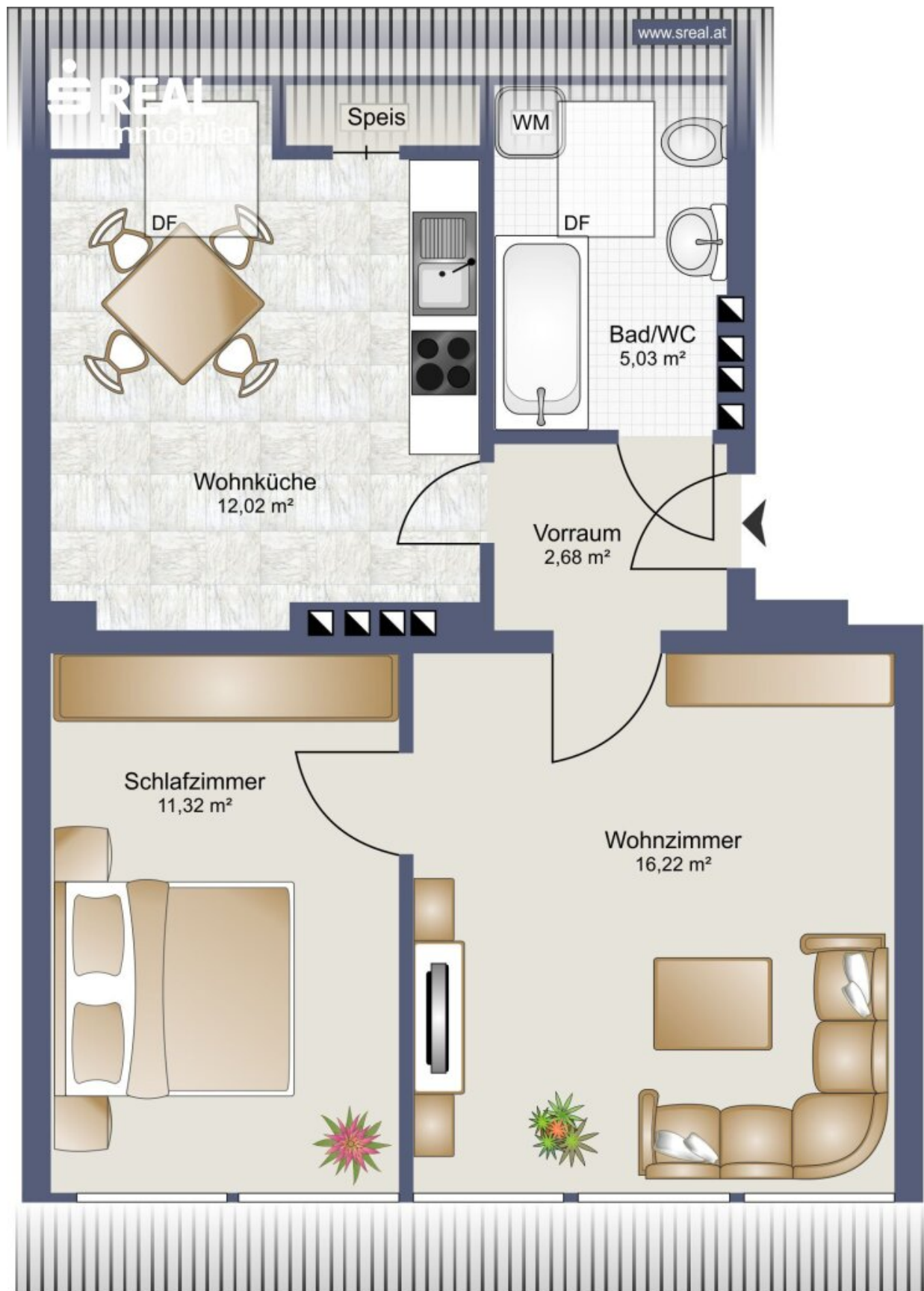
Mitglied des  
immobilienring.at











Skizze

## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine generalsanierte 2 Zimmer Wohnung mit unverbaubarem Blick auf die sanften Hügel des Piestingtals.

Die Wohnhausanlage in der sich die Wohnung befindet wurde 1963 erbaut und 2014 thermisch saniert. (Vollwärmeschutz, neue Fenster).

Die Wohnung selbst liegt im Dachgeschoß (3. Stock, ohne Lift), ist nach Süden ausgerichtet und wurde 2021 modernisiert.

Das Badezimmer mit Wanne und WC wurde komplett renoviert (inkl. der Sanitärleitungen), neue Bodenbeläge in der gesamten Wohnung verlegt (hochwertiger Laminat in Holzoptik) und die Gasetagenheizung sowie die komplette Elektrik erneuert.

Die Wohnung kann somit ohne zusätzlichem Aufwand sofort bezogen werden.

Die monatl. Betriebskosten belaufen sich dzt. auf € 195,20 und schlüsseln sich wie folgt auf:

- Betriebskostenkonto € 107,76
- Sanierungsdarlehen € 55,11
- Reparaturrücklage € 21,55
- Umsatzsteuer € 10,78

Selbstverständlich steht dem neuen Eigentümer auch ein Kellerabteil zur Verfügung.

Für die thermische Sanierung des Wohnhauses wurde ein gefördertes Darlehen durch die Eigentümergemeinschaft aufgenommen. Die Laufzeit des Darlehen endet 2040, die der Förderung 2029.

Nach Ablauf der Förderung erhöht sich die Darlehensrückzahlung um den dzt. Förderbetrag. Der Förderbetrag beträgt € 202,43 im Halbjahr, somit € 33,74 im Monat.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Sie erhalten per automatischem Versand umgehend unser Kundenexposé mit weiteren Bildern und Detailinformationen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.