



Hell, Grünblick, Ruhelage - Maisonette zum Träumen!

Viel Platz auf 2 Etagen, hell, freundlich, reinkommen und wohlfühlen ...

In einer kleinen, im Jahre 1983 errichteten Wohnhausanlage gelangt eine **zweigeschoßige Wohnung**(Maisonette) mit ca. 116 m² Wohnnutzfläche zum Verkauf. Diese 4-Zimmer-TOP befindet sich in einem hinteren Teil der Anlage gelegenen, dreigeschoßigen Wohnblock (ohne Lift) und somit abseits der Straße in **absoluter Grünruhelage**.

Wenn Sie großzügiges Wohnen in einer ruhigen Ecke suchen, sind Sie hier genau richtig. Neben einer sehr guten Infrastruktur in der Umgebung haben auch sportbegeisterte Naturliebhaber Lauf- und Radstrecken direkt vor der Haustüre.

In dieser zweigeschoßigen, sehr hellen Wohnung finden Sie folgende Raumaufteilung vor:

Untergeschoß:

- Vorraum
- 1 Zimmer ca. 11,00 m²
- WC mit Handwaschbecken
- Bad (Wanne, Waschbecken, WM- und Trockneranschluss,

Objektangaben

Baujahr	1983
Zimmer	4
Bäder	2
WC	2
Stellplatz	1
Lift	nein
Heizung	Gasetagenheizung, Schwedenofen im Wohnzimmer
Energieausweis	103 kWh/m ² a / D, fGEE 1,59 / C

Flächeninfos

Wohnnutzfläche	ca. 116 m ²
Balkon	ca. 5 m ²
Keller	1 / ca. 11 m ²

Kosten im Detail

Kaufpreis	provisionsfrei € 340.000,--
Betriebskosten	€ 276,--/Monat (BK, Rücklage)

KONTAKT

Sie haben noch weitere Fragen?
Sie möchten diese Immobilie
gerne besichtigen? Ich freue mich
auf Ihre Nachricht oder Ihren
Anruf!

Therme)

- Wohnküche mit Schwedenofen
- Balkon südwestseitig ca. 5 m²

Brigitte Handler

Telefon: +43 664 344 1471

E-Mail: office@bhic.at

Obergeschoß:

- Zimmer mit ca. 36 m², Dachboden
- Zimmer mit ca. 21 m²
- Bad (Dusche, Waschbecken, WC)

Das Kellerabteil mit ca. 11 m² sowie der Dachboden mit ca. 20 m² befinden sich als Zubehör im Eigentum dieser Liegenschaft.

Ein fixer Stellplatz vor der Wohnhausanlage steht zur Nutzung bereit.

Ausrichtung TOP: Nord / Süd / West

Ausrichtung Balkon: Süd / West

Fenster: Untergeschoß: Kunststofffenster, 3-fach
verglast mit

größtenteils Außenrollos (getauscht 2023)

Obergeschoß: Velux Fenster (getauscht
2012)

Eingangstür: Sicherheitstüre

Heizung: Gasetagenheizung, Schwedenofen im
Wohnzimmer

Internet / TV: SAT, Kabelsignal

Monatliche Kosten: € 267,--/Monat (BK, Rücklage)

HWB: 103 kWh/m²a / D, fGEE 1,59 / C

Kaufpreis: € 340.000,--provisionsfreier Verkauf

Infrastruktur:

Die Nahversorger BILLA und SPAR, Ärzte, Bank, Apotheke, Prokopp Drogerie, Bäckerei, Kaffeehäuser, Tierarzt sowie Kindergarten und sämtliche Schulen befinden sich in der Umgebung.

Verkehrsanbindung:

A2 (Kottingbrunn), B17, B18

Bus 310 , 312 und 313

Bahnhof Bad Vöslau

Kaufnebenkosten:

Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis
gemäß § 25a, ansonsten 1,1% Grundbuchseintragung, 3,5%
Grunderwerbsteuer,
Vertragserrichtungskosten, **PROVISIONSFREIER VERKAUF**

Nebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer, temporäre Gebührenbefreiung* bei
dringendem Wohnbedürfnis gemäß § 25a, ansonsten 1,1 %
Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, bei Finanzierung
1,2 % Pfandrechtseintragungsgebühr.

*Wegfall von Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr mit
Konjunkturpaket 2024:

Befristete Abschaffung der Grundbuchseintragungs- und
Pfandrechtseintragungsgebühr für den Erwerb von Wohnraum.
Diese Maßnahme, gültig für zwei Jahre, betrifft die Anschaffung
von Eigentum (nur bei Neubauten oder Neuschaffung zur
Selbstnutzung) bis zu einem Betrag von jeweils € 500.000.
Übersteigt der Betrag diese Grenze, werden die Gebühren bis zu
diesem Betrag erlassen. Weitere Voraussetzung für diese
Gebührenbefreiung ist die Befriedigung eines dringenden
Wohnbedürfnisses.

Grundsätzlich stammen alle Angaben vom Verkäufer, sind
unverbindlich und ohne Gewähr. Besonders Größenangaben
konnten von uns nicht überprüft werden. Eine Haftung
unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Der Vermittler ist als
Doppelmakler tätig.

Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin steht
Ihnen Frau Handler gerne unter der Nummer 0664-3441471 zur
Verfügung.