



#0001004599

## TOLLE, GROSSZÜGIGE FAMILIENWOHNUNG IN RUHIGER WOHNLAGE

3454 Sitzenberg-Reidling



Kaufpreis: 237.000,00 €

Wohnfläche: 91,05 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Diese geräumige 4-Zimmer-Familienwohnung befindet sich in ruhiger Toplage in Zentrums- und Bahnhofsnähe und liegt im 2. Stock (kein Lift) eines Mehrparteienwohnhauses im Dachgeschoss in sehr grüner und ländlicher Umgebung. Diese traumhafte Eigentumswohnung verbindet bestens die Vorteile der florierenden Infrastruktur und Nahversorgung des Bezirkes dennoch inmitten der Natur mit vielen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben sind die gepflegten Grünflächen rund um die Wohnhausanlage sowie die Tatsache, dass sich die Liegenschaft sowohl als Anlage, als auch zum selbst einziehen, aufgrund der geringen Betriebs- und Erhaltungskosten, bestens eignet. Derzeit ist die Wohnung befristet vermietet.

Sämtliche Wohnwünsche werden auf den gut 91m<sup>2</sup> durch ein zentrales Vorzimmer mit zentralem Zugang zu allen Räumlichkeiten, einen Abstellraum, dem großzügigen Wohnsalon mit integriertem Kamin, welcher an kühleren Tagen angenehm, wohlige Wärme verbreitet, einem Schlafzimmer, der möblierten Küche mit Essplatz, zwei weitere Zimmer sowie dem Badezimmer mit Badewanne und einem separaten WC erfüllt.

Beheizt wird die gesamte Wohnung kostengünstig anhand einer Elektroheizung sowie durch einen Kamin, ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil und den Parkplatz sowie den in der näheren Umgebung vorhandenen Parkmöglichkeiten sichergestellt.

Nützen Sie diese seltene Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierten Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1993
Heizung	Zentralheizung: Elektro, Ofen: Holz
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	91,05 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	6,16 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	25.03.2022
Gültig bis	24.03.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	86,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,14
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	237.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	237.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3,0% plus 20,0% USt.
---------------	----------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Sitzenberg-Reidling, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt Sankt Pölten und der Blumenstadt Tulln an der Donau sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, sehr beliebter Wohnort.

Sitzenberg-Reidling liegt eingebettet zwischen Feldern und Wäldern der Region, ist öffentlich mit dem Bus und mit der Bahn erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu der Blumenstadt Tulln an der Donau sowie der Landeshauptstadt Sankt Pölten, wo keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs unerfüllt bleiben.

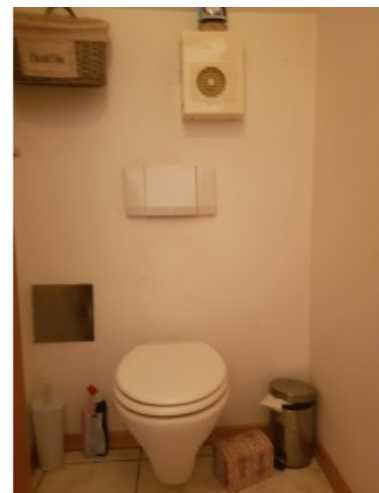
Die Region lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Dadurch werden sehr viele Attraktionen für Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer geboten.

Die Stadt Sankt Pölten ist in nur wenigen Minuten, selbstverständlich auch öffentlich erreichbar. Durch den Bahnhof im Ort sind beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems, Tulln und Sankt Pölten selbstverständlich.

Weiters bestehen durch den nahe gelegenen Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



GALERIE





#### UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - in 100+ Ländern
  - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
  - Immobilienkennern
  - Finanzexperten

- Für unsere zahlungsbereiten Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:
- Häusern
  - Eigentumswohnungen
  - Baugrundstücken
  - Landwirtschaftlichen Flächen
  - Zirkularen
  - Anlage- und Gewerbeobjekten

**GRATIS**  
IMMOBILIENWERT-  
BERATUNG

Setzen Sie auf Probe und gehen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMÄTLANDSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGIFALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNEHMER & MAG. PETER FELLHOFER  
☎ 0664 60 517 517 77 📧 peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

