



#0001004599

TOLLE, GROSSZÜGIGE FAMILIENWOHNUNG IN RUHIGER WOHNLAGE

3454 Sitzenberg-Reidling



Purchase price: 237.000,00 €

Living Area: 91,05 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

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 91m² 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.



FITTINGS AND PROPERTIES



PROPERTIES

Category	Rooftop
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	ca. 1993
Heating	Central Heating: Electric, Ofen: Wood
Car Spaces	Open

AREAS

Living Area	91,05 sqm
Cellar Area	6,16 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	25.03.2022
Valid until	24.03.2032
HWB-Value (KWh/m ² /a)	86,00
HWB Class	 C
fGEE Value	2,14
fGEE Class	 D

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	3



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	237.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	237.000,00 €
Commission Buy	3,0% plus 20,0% USt.

SIDECOSTS

Costs for contract	1,2%
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

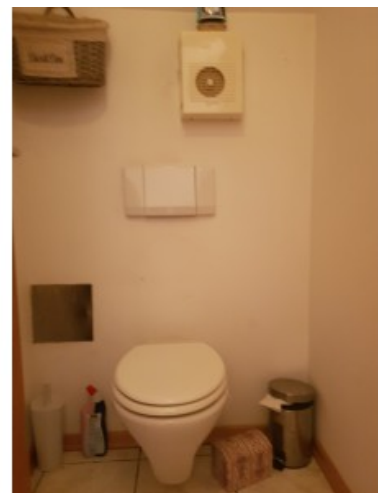
Die Region lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Dadurch werden sehr viele Attraktionen für Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer geboten.

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.



GALLERY





IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 60 517 517 77
📧 peter.fellhofer@rii.at

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
 - Irland & Mexiko
 - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
 - Immobilien
 - Finanzdienstleistungen

Für unsere zahlungsbereiten Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zwerchhäusern
- Anlage- und Gewerbeobjekten

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

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGIFALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unvergessliches Besichtigungserlebnis!

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

GRATIS IMMOBILIENWERTSCHÄTZUNG

LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

