



#0001006378

GROSSZÜGIGE FAMILIENWOHNUNG MIT PARKPLATZ UND SEHR GUTEM PREIS- & LEISTUNGSVERHÄLTNIS

3441 Freundorf



Kaufpreis: 277.000,00 €
Wohnfläche: 86,19 m²
Zimmer: 3

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Ihr Wohntraum könnte mit dieser sehr gepflegten 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Parkplatz und attraktivem Preis- & Leistungsverhältnis sowie Anlegereignung in sehr guter Wohnlage und HL-Bahnhof-Nähe wahr werden.

Die in den Jahren 1993-1994 errichtete Familien-Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss (kein Lift) einer wunderschönen, zeitgemäßen, familiären Wohnhausanlage. Besonders hervorzuheben ist der Blick in die gepflegten Flächen um die Wohnhausanlage sowie die herrliche Aussicht in die Ackerflächen und Wälder der Region, ohne auf die Vorzüge der Infrastruktur einer Großstadt verzichten zu müssen, denn der HL-Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, genauso liegt die Blumenstadt Tulln an der Donau nur wenige Minuten entfernt.

Die Wohnung bietet neben einem großzügigen Vorraum für Ihren Garderobenbereich, eine separate Küche inklusive Einbauküche mit sämtlichen Markengeräten sowie praktischer Speis bzw. Abstellraum.

Die Wohnung punktet zusätzlich durch einen imposanten Wohn- und Esssalon mit knapp 30m². Weitere Wohnwünsche werden durch zwei gut dimensionierte Schlafzimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne, wo sich auch der Warmwasserspeicher befindet, separates WC erfüllt. Ein zusätzliches Highlight stellt das zentrale, separate Esszimmer sowie ein herrlicher Ausblick in die Region und ins Grüne in fast alle Himmelsrichtungen dar.

Beheizt wird die gesamte Wohnung separat anhand einer Gasetagenheizung, zusätzlich wäre die Möglichkeit eines Kaminanschlusses nach Rücksprache mit der Hausverwaltung gegeben. Ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete, sehr großzügig angelegte Kellerabteil und den Parkplatz für Ihr Auto ebenfalls sichergestellt.

Alles in allem eine echte Traumwohnung, welche sich sowohl für Eigennutzer, wie auch für Anleger bestens eignet.

NÜTZEN SIE DIESE EINMALIGE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE NOCH HEUTE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ AN!

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.





AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN


EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung: Sonstige, Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1993
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 86 m²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	30.03.2011
Gültig bis	29.03.2021
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	45,00
HWB Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	277.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	120,41 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	77,57 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	32,47 € inkl. USt.
Warmwasser	22,79 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	253,24 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	277.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



LAGE UND UMGEBUNG

Freundorf, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Blumenstadt Tulln sehr beliebter Wohnort. Durch den nahe gelegenen, direkten Anschluss an den HL-Bahnhof bietet sich die Möglichkeit in wenigen Minuten Wien mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Urbanes Wohnen am Land in vollen Zügen zu genießen und dennoch keinerlei Abstriche hinsichtlich Infrastruktur machen zu müssen, das können nur wenige Menschen von sich behaupten.

Freundorf liegt eingebettet zwischen dem Hügelland der Ausläufer des Wienerwaldes und der Donau bzw. den Donauauen und profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Stadt Tulln, wo keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs unerfüllt bleiben.

Sowohl die Felder als auch die Wälder der Region laden 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 Tulln sowie der HL-Bahnhof sind in nur wenigen Minuten erreichbar.

Die Gemeinde selbst bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäuser, Heurigen, Kindergarten, Volksschule, Tankstellen und vieles mehr. Weiters bestehen mit dem Auto beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



GALERIE







Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“
Mag. Peter Fellhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.
Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien Themen kompetent zur Seite.
☎ 0664 80 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

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

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77
📧 peter.fellhofer@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlussübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unseren Internetrechner Maklerwerk
 - Miete & MiP
 - Raiffeisen-Finanz in deiner Umgebung
 - Immobilien
 - Wohnzinsen

Für unsere zahnärztlichen Kollegen und Sie ist ein ständig auf der Suche nach:

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftliche Flächen
- Zinnsparen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverfälschtes Besichtigungstermin!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77 📧 peter.fellhofer@ri.at raiffeisenimmobilien.at

GRATIS IMMOBILIEN-RECHNUNG!

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

