



#0001006701

DACHGESCHOSSWOHNTRAUM MIT PARKPLATZ UND GUTEM PREIS- & LEISTUNGSVERHÄLTNIS

3131 Walpersdorf



Kaufpreis: 180.000,00 €

Wohnfläche: 75,25 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 repräsentativen und sehr gepflegten 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Parkplatz und attraktivem Preis- & Leistungsverhältnis im Dachgeschoss einer gepflegten Wohnhausanlage sowie Anlegereignung in sehr guter Wohnlage wahr werden.

Die in den Jahren 1991 errichtete Familien-Eigentumswohnung liegt im Dachgeschoss (kein Lift) einer wunderschönen, zeitgemäßen, familiären Wohnhausanlage. Besonders hervorzuheben ist der Blick in die gepflegten Flächen um die Wohnhausanlage sowie die außerordentlich hochwertige, um nicht zu sagen, luxuriöse Ausstattung dieser Traumwohnung.

Die Wohnung bietet neben einem großzügigen Vorraum für Ihren Garderobenbereich, einen imposanten Wohnessalon mit integrierter Küche inklusive Einbauküche mit sämtlichen Markengeräten sowie praktischer Speis bzw. Abstellraum.

Weitere Wohnwünsche werden durch zwei gut dimensionierte Schlafzimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschine separates WC erfüllt.

Besonders hervorzuheben ist die überdurchschnittliche Ausstattung, denn den aktuellen Eigentümern war es ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien in der Inneneinrichtung zu verarbeiten. So wurden die Fenster, selbstverständlich inklusive Insektenschutz eigens vom Tischler gefertigt, hochwertige Echtholz- und Fliesenböden verlegt sowie eine Zentralheizung mit Pellets und vieles mehr investiert und installiert.

Beheizt wird die gesamte Wohnung separat anhand einer Zentralheizung mit Pellets, welche sämtliche Heizkörper wasserführend speist. 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.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN


EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Dachgeschosswohnung, Apartment-Wohnung, Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1991
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 75 m²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	17.10.2012
Gültig bis	16.10.2022
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	64,00
HWB Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	180.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	106,65 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	112,88 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Sonstige Kosten	33,61 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	253,14 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	180.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Die Gemeinde Inzersdorf - Getzersdorf zu welcher auch Walpersdorf gehört verfügt über 2 Kindergärten und eine Volksschule. Einkaufsmöglichkeiten sind durch einen Nahversorger gewährleistet. Im 1km entfernten Herzogenburg befindet sich eine Hauptschule bzw. viele unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten. Diverse Fachärzte und praktische Ärzte sichern die medizinische Versorgung.

Durch den direkten Bahnanschluss in Herzogenburg bestehen beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz. Weiters bestehen durch den nahe gelegenen Anschluss an die S33 beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Sankt Pölten und Tulln.

Die Weinberge und Wälder der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.



GALERIE





Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Zellhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Zellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at



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

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

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie zu unseren jahresweiser Mietmarkt
 - Internat. & Priv.
 - Raiffeisen-Flexion in dieser Umgebung
 - Internatkunden
 - Wohnkassen

GRATIS MARKTWERTUNG

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

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Objekten
- Anlage- und Gewerbestandorten

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

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNEINER & MAG. PETER FELLHOFER
 ☎ 0664 80 517 77 ✉ peter.fellhofer@ri.at raiffeisen-immobilien.at

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

