



#0001007545

***EIGENTUMSWOHNUNG IN OBER-GRAFENDORF 87m² INKL.
LOGGIA***

3200 Ober-Grafendorf



Kaufpreis: 139.000,00 €
Wohnfläche: 81,14 m²
Zimmer: 3

IHR BETREUER



Karin Plesiutchnig
Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
karin.plesiutchnig@riv.at
+43 664 60 517 517 63





BESCHREIBUNG

EIGENTUMSWOHNUNG MIT PKW ABSTELLPLATZ IN OBER- GRAFENDORF

Wohnnutzfläche inkl. Loggia - 87,29m²

Baujahr 1987, Haussanierung BJ 2012, Wfl. 81,14m², Loggia 6,15m², Zentralheizung Gas, 2. Stock mit Lift, Kellerabteil, Autoabstellplatz, zwei Schlafzimmer, Küche möbliert, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia, Bad, WC, Abstellraum, beziehbar spätestens im Herbst 2024, bzw. nach Absprache, - Inventar nach Absprache, WET Vertrag und Nutzwertgutachten vorhanden uvm.. Energieausweis HWB 42,4 - B ; fGEE: 0,74 - A - gültig bis 7.9.2033

Lage:

- + ruhige Siedlungslage
- + Kindergarten, Schulen in wenigen Minuten erreichbar
- + Bus und Bahnverbindung in unmittelbarer Nähe
- + Einkaufsmöglichkeiten im Ort

Kosten:

- + Betriebskosten monatlich: € 348,37
- + Strom und Heizung extra
- + Versicherung extra

KAUFPREIS: € 139.000,- LASTENFREI

BK + IH + VW + MWST: : € 348,37 monatlich

Kontaktieren Sie mich, dann bekommen Sie mehr Details. Ich freue mich sehr, Ihnen diese Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

RAIFFEISEN IMMOBILIEN
EXKLUSIVER VERTRIEB

KARIN PLESIUTSCHNIG
0664/60 517 517 63

Unsere Objekte finden Sie unter: www.raiffeisen-immobilien.at

Auch Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Vereinbaren Sie mit mir einen kostenlosen Beratungstermin unter
0043 664/6051751763 - Ich freue mich auf Ihren Anruf



! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag (FAGG-Bestimmungen)

Gerne übermitteln wir ihnen ein unverbindliches, kostenloses Angebot mit der Adresse der angefragten Immobilie bzw. vereinbaren mit Ihnen auf Wunsch einen Termin.

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn wir Ihre Kontaktdaten inkl. Wohnadresse haben und Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Baujahr	1987
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	81,14 m ²
Nutzfläche	87,29 m ²
Kellerfläche	8,00 m ²
Loggiafläche	6,15 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	08.09.2023
Gültig bis	07.09.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	42,40
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,74
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1

MERKMALE



**Maklerservice & Bewertung**

Gebiet	Wohngebiet, Mischgebiet, Ortslage, Siedlungslage, Am Stadttrand	Räume und Flächen	Abstellraum, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Anschlüsse	Kabelfernseh- Anschluss
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	139.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	269,81 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	78,56 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	348,37 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	139.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	15.000,00 €
-------------------------	-------------



LAGE UND UMGEBUNG

Sehr gute Infrastruktur - Kindergarten und Schulen befinden sich in wenigen Fußminuten entfernt, ebenso alle Nahversorger, Bahn und Zugverbindungen

INFRASTRUKTUR

Einkauf

- < 500m: Ewald Paukowitsch
- < 500m: Paper & Trend EU
- < 500m: Hörmann Walter Tischlerei - Spezialwerkstätte Für Stiegenbau
- < 500m: Mitterbacher Wolfgang
- < 500m: Marien Apotheke Ober-Grafendorf
- < 1km: Schindlegger Fil 3200 Obergrafendorf
- < 1km: Sveiger

Gesundheit

- < 500m: Diplom Tierarzt Doktor Rohrbacher Wolfgang
- < 500m: Marien-Apotheke

Bildung

- < 500m: NÖ Landeskindergarten Ober-Grafendorf
- < 1km: Volksschule
- < 1km: Ganzheitliche Privatschule für Individuelles Lernen des Vereins für Intelligentes Lernen
- < 1km: Volksschule
- < 1km: Neue Mittelschule
- < 1km: Allgemeine Sonderschule

Öffentliche Einrichtung

- < 500m: Ober-Grafendorf Hauptplatz
- < 500m: Bezirkspolizeikommando Sankt Pölten Umgebung
- < 500m: Polizeiinspektion Obergrafendorf



< 1km: Freiwillige Feuerwehr Ober-Grafendorf

Gaststätten

< 1km: Bäckerei Hager Ober-Grafendorf

Sonstiges

< 1km: Raiffeisen Bank

< 1km: Obergrafendorf, Hauptstr. 34

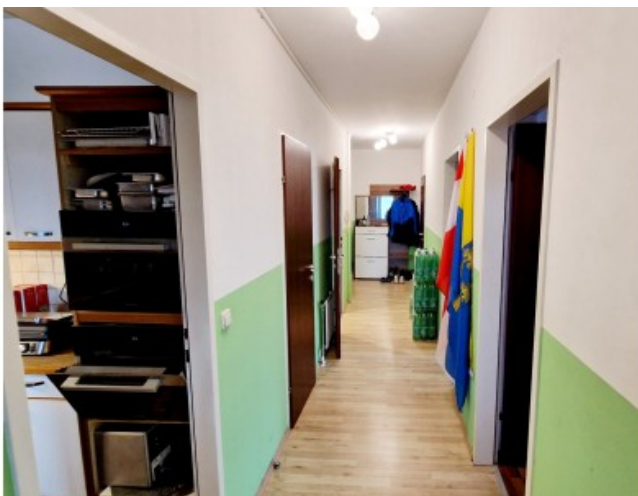
< 1km: BP Autowäsche

Verkehrsanbindung

< 1km: Bahnhof Ober Grafendorf



GALERIE





IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

UNSERE EXPERTEN IM WIRTSCHAFTSBEREICH

KARIN & THOMAS PLESATSCHNIG

0664 80 217 217 62 | 0664 80 217 217 62
 karin.plesatschnig@ri.at | thomas.plesatschnig@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir übernehmen Ihre Immobilie in unserem überregionalen Netzwerk
 - Internat & Preis
 - Professioneller & direkter Umgang
 - Dienstleistungen
 - Verkaufserlöse

Für unsere zahlungswilligen Realienkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Objekten
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zinnsparern
- Anlage- und Investitionsmöglichkeiten

Schicken Sie uns Ihr Profil und wir werden Sie zu unserem nächsten Kunden!

EINE VERMIETUNGSOFFERTUNG WIRD NIEMAL IM EFFIZIENZFALL VERKAUFT ODER VERMIETUNG VERBIBELT!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverändertes Besichtigungstermin!

KARIN & THOMAS PLESATSCHNIG | 0664 80 217 217 62 | 0664 80 217 217 62
 karin.plesatschnig@ri.at | thomas.plesatschnig@ri.at | raiffeisen-immobilien.at



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Wohnungsplan](#)

[FLÄWI](#)

[Luftbild](#)

[Wikipedia](#)

