



#0001007545

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

3200 Ober-Grafendorf



Purchase price: 139.000,00 €

Living Area: 81,14 m²

Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Flat: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Asset	Yes
Year of construction	1987
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Open

AREAS

Living Area	81,14 sqm
Usage Area	87,29 sqm
Cellar Area	8,00 sqm
Loggia Area	6,15 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	08.09.2023
Valid until	07.09.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	42,40
HWB Class	 B
fGEE Value	0,74
fGEE Class	 A

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Loggias	1

FEATURES



Area	Dwelling Area, Mixed Area, Urban Area, Village Area, Suburban Area	Additional rooms and areas	Storeroom, Drying Room, Bike Room
Special configuration	Elevator	Condition	Good condition
Age	New Building	Connections	Cable
Furnished	Partially furnished	Cellar	Basement Storage Room
Sanitation	Show	Kitchen	Kitchenette





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	139.000,00 €
----------------	--------------

RUNNING COSTS

Running costs	269,81 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	78,56 € incl. VAT
--------------	-------------------

TOTAL

Total Running Costs	348,37 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	139.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	15.000,00 €
----------------	-------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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

INFRASTRUCTURE

Shopping

- < 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

Health

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

Education

- < 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

Public Institution

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



< 1km: Freiwillige Feuerwehr Ober-Grafendorf

Gastronomy

< 1km: Bäckerei Hager Ober-Grafendorf

Other

< 1km: Raiffeisen Bank

< 1km: Obergrafendorf, Hauptstr. 34

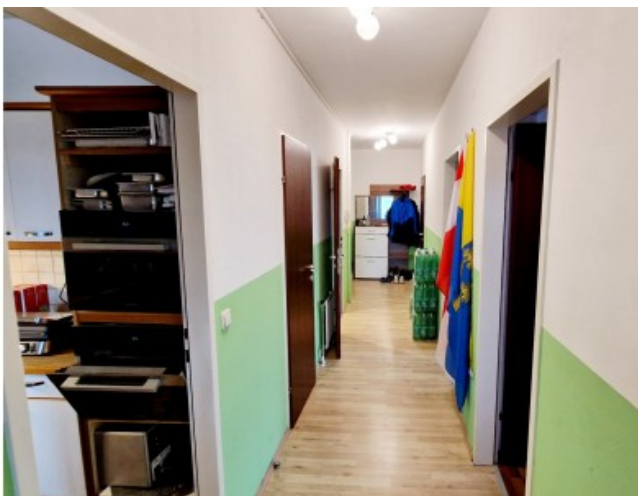
< 1km: BP Autowäsche

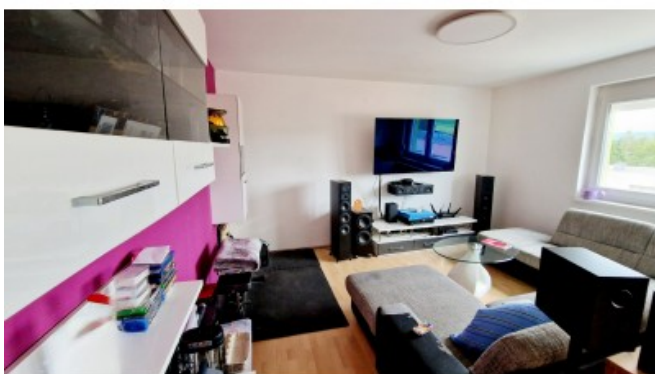
Transport

< 1km: Bahnhof Ober Grafendorf



GALLERY





IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

UNSERE EXPERTEN IM WIRTSCHAFTSBEREICH

KARIN & THOMAS PLESATSCHNIG

0664 80 517 517 63 | 0664 80 517 517 64
 E: 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 Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Objekten
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zinshäusern
- Anlege- und Gewerbestellen

Schicken Sie auf Profis und geben auch Sie zu unserer zufriedenen Kunden!

EINE VERMIETUNGSOFFERTUNG WIRD NIEMAL IM EFFIZIENZFALL VERKAUFT ODER VERMIETUNG VERBIBELT!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverändertes Besichtigungsgespräch!

KARIN & THOMAS PLESATSCHNIG | 0664 80 517 517 63 | 0664 80 517 517 64
 E: karin.plesatschnig@ri.at | thomas.plesatschnig@ri.at | raiffeisen-immobilien.at



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Wohnungsplan mit Norden_001](#)

[FLÄWI](#)

[Luftbild](#)

[Wikipedia](#)

