



#0001007566

**Das ist Lebensqualität! Über den Dächern von Gloggnitz! Mit  
eigenem Garten!**

2640 Hart



Kaufpreis: 218.000,00 €

Wohnfläche: 97,66 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

#### IHR BETREUER



Eveline Kamper

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

eveline.kamper@riv.at

+43 664 60 517 517 52





## BESCHREIBUNG

Diese geräumige Eigentumswohnung in wunderschöner Lage verspricht einen hohen Erholungswert und viel Raum zum Durchatmen in Haus und Garten. Lassen Sie die Seele baumeln und genießen Sie diese wunderbare Aussicht vom Balkon!

Freuen Sie sich auf einen weitläufigen Eigengarten mit liebevoll gestalteten Gartenhütten und einem Grillplatz für gemütliche Stunden!

Im 2. Stock dieses 3-Parteienhauses befindet sich diese hübsche Wohnung. Die Wohnfläche von knapp 98m<sup>2</sup> verteilt sich sehr schön auf einen großzügigen Wohn-Essbereich mit direktem Balkonzugang und einem behaglichen Kamin, eine geräumige Küche samt Einbauküche, sowie 2 Zimmer und ein Kabinett.

Das Badezimmer mit Dusche und Wanne bietet genug Platz für Waschmaschine und Trockner, das WC ist separat.

- \*top gepflegter Zustand der gesamten Anlage
- \*Hauseingangstür mit fingerprint-code
- \*Insektenschutz bei Balkontüren und Fenster
- \*hauseigener Parkplatz
- \*Keller
- \*Geeignet für Haupt- und Nebenwohnsitz

Die Hausgemeinschaft mit gesamt 3 Parteien verwaltet sich selbst, die monatlichen Betriebskosten inkl. Rücklage betragen € 200,- monatlich.

Die Vorschreibung (Betriebskosten, Gemeindeabgaben etc.) wurde im Zuge der Objektaufnahme erhoben. Eventuelle Erhöhungen können nicht ausgeschlossen werden.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1955
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 487 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	23.05.2022
Gültig bis	22.05.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	79,10
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,50
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	218.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	200,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	200,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	218.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	11.765,00 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	29.09.2023
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Der kleine, ländliche Ort Enzenreith verfügt über mehrere beliebte Dorfwirtshäuser und hauptsächlich landwirtschaftliche Betriebe.

Perfekter Ausgangspunkt für Wanderungen und sportliche Aktivitäten, sogar ein Reitverein ist hier ansässig.

In wenigen Minuten erreichen Sie die Schul- und Einkaufsstadt Gloggnitz, wo Sie perfekte Infrastruktur an Schulen, Ämtern, Geschäften, Ärzten und Gastronomie vorfinden.

Die Verkehrsanbindung Richtung Wien erfolgt über die S6 (in nur 3 Autominuten erreichbar) oder über die Südbahn vom Bahnhof Gloggnitz.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS







[Detailinformationen](#)

[Grundriss Wohnung](#)

