



#0001006671

## Großzügige Wohnung im Wohnpark Esterhazy in Pottendorf

2486 Pottendorf



Kaufpreis: 279.000,00 €

Wohnfläche: 97,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Mag. Alexander Kreci  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
alexander.kreci@riv.at  
+43 664 60 517 517 62





## BESCHREIBUNG

Familienwohnung in der aufstrebenden Gemeinde Pottendorf im Bezirk Baden zu verkaufen. Das Angebot umfasst die Wohnung mit knapp 97m<sup>2</sup> Wohnfläche ( derzeit 3 Zimmer, allerdings auf 4 erweiterbar), PKW Stellplatz im Eigentum sowie ein sehr großes Kellerabteil ( ca. 15m<sup>2</sup>)

Schöne Lage, fairer Preis!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Objektkategorie | Erdgeschosswohnung  |
| Nutzung         | Wohnen              |
| Vermarktungsart | Kauf                |
| Eigentumsform   | Wohnungseigentum    |
| Baujahr         | 1989                |
| Baustatus       | Abgeschlossen       |
| Heizung         | Zentralheizung: Gas |
| Stellplätze     | Freiplatz           |

### FLÄCHEN

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Wohnfläche   | 97,00 m <sup>2</sup> |
| Kellerfläche | 15,00 m <sup>2</sup> |

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 19.10.2020  |
| Gültig bis                       | 18.10.2030  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 68,50   |
| HWB Klasse                       |  C |
| fGEE Wert                        | 1,63  |
| fGEE Klasse                      |  C |

### AUFTEILUNG

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 3 |
| Bäder              | 1 |
| Toiletten          | 1 |
| Schlafzimmer       | 2 |

### MERKMALE

|              |                        |                   |                                   |
|--------------|------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Gebiet       | Wohngebiet, Ortslage   | Räume und Flächen | Abstellraum,<br>Wasch/Trockenraum |
| Zustand      | Gut                    | Alterskategorie   | Neubau                            |
| Erschließung | Erschließung inkl. Gas | Fußboden          | Parkett, Fliese                   |



Möblierung

Teilmöbliert

Keller

Kellerabteil

Sanitäreinrichtungen

Duschkabine

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche,  
Speisekammer





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 279.000,00 € inkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

### LAUFENDE KOSTEN

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 146,40 € inkl. 10% USt. |
|----------------|-------------------------|

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Reparaturrücklage | 97,83 € inkl. USt. |
|-------------------|--------------------|

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Betriebskosten KFZ-Abstellplatz | 22,59 € inkl. 10% USt. |
|---------------------------------|------------------------|

### GESAMTKOSTEN

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 266,82 € inkl. USt. |
|-------------------|---------------------|

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 279.000,00 € inkl. USt. |
|-----------------|-------------------------|

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

### NEBENKOSTEN

|                    |      |
|--------------------|------|
| Vertragserrichtung | 0,5% |
|--------------------|------|

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Stand Reparaturrücklage | 27.599,00 € |
|-------------------------|-------------|

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Reparaturrücklage Stichtag | 31.12.2023 |
|----------------------------|------------|



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gaststätten

- < 500m: Gasthaus Kellner
- < 500m: Konditorei Bäckerei Huber
- < 1km: Café-Konditorei Stadtlehner

#### Gesundheit

- < 500m: Dr. Melanie Traute Paulmayer

#### Einkauf

- < 500m: Apotheke Zum St. Nikolaus

#### Öffentliche Einrichtung

- < 500m: Polizeiinspektion Pottendorf

#### Bildung

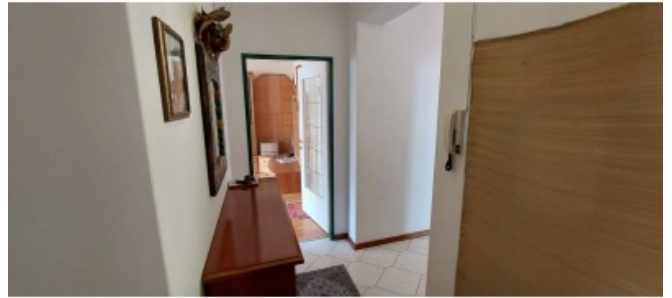
- < 500m: NÖ Landeskindergarten Pottendorf
- < 500m: Volksschule

#### Sonstiges

- < 1km: Avanti



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top 4](#)

