



#0001008124

**\*\*\*Erstbezug\*\*\* Exklusive 2- Zimmer Eigentumswohnung**

2452 Mannersdorf am Leithagebirge



Kaufpreis: 220.000,00 €

Wohnfläche: 45,25 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

**IHR BETREUER**



Walter Haider  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
walter.haider@riv.at  
+43 664 60 517 517 98





## BESCHREIBUNG

Exklusive 2- Zimmer Wohnung für Ihr Wohnglück!

Die Wohnung ist belagsfertig, bereits gespachtelt und ausgemalt.

Aufpreis für die schlüsselfertige Übergabe wäre € 19.000,- inkl.Mwst. Fußbodenheizung.  
Luft/Wasser Wärmepumpe

Raumaufteilung:

- \* Vorraum
- \* Wohnzimmer inkl. Küchenbereich
- \* 1 Schlafzimmer
- \* Badezimmer mit WC

Kellerabteil, Garagenstellplatz mit Hebeaufzug. Wandbiogarten!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht und fordern gleich das unverbindliche Exposé mit der Adresse und Detailbeschreibung an.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2022
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	27.04.2022
Gültig bis	26.04.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	41,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,62
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1

### MERKMALE

Zustand	Erstbezug	Erschließung	Vollerschlossen
Fußboden	Estrich	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Unmöbliert	Keller	Kellerabteil



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	220.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	89,60 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	89,60 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Gesamtkaufpreis	220.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	laut Tarifordnung - Vertragserrichtung
--------------------	---

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Mannersdorf verfügt über eine gute Versorgung mit Geschäften und Dienstleistern des täglichen Gebrauchs. Einkaufszentren, viele Dienstleister und größere Supermärkte finden Sie in etwa 17 Kilometern Entfernung in der Stadt Bruck an der Leitha.

Zudem ist der Ort berühmt für sein Thermal-Sportbad und den Mannersdorfer Kalkstein. Das Schloss war eine beliebte Sommerresidenz von Kaiserin Maria Theresia.

Eisenstadt ist ca. 25 Minuten Fahrzeit entfernt, der Stadtbeginn von Wien ca. 30 Minuten.

Besonders in Wien bieten sich sämtliche Geschäfte, Dienstleister und Einrichtungen auch über den täglichen Bedarf hinausgehend. Das Mega-Shopping-Center SCS ist mit dem Auto in rund 35 Minuten erreichbar.

## BILDUNGS-EINRICHTUNGEN:

Mannersdorf verfügt über drei Kindergärten, eine Volksschule und eine "Neue Mittelschule" (NMS). Weiterführende Schulen wie weitere Mittelschulen und Gymnasien finden Sie in Bruck an der Leitha, etwa 17 Kilometer entfernt.

Die größeren Städte, allem voran Wien, bieten zusätzliche Bildungseinrichtungen, darunter Universitäten und Fachhochschulen.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

- < 500m: NÖ Landeskindergarten Mannersdorf am Leithagebirge
- < 500m: Neue Mittelschule
- < 500m: Volksschule

### Kultur & Freizeit

- < 500m: Stadtmuseum Mannersdorf

### Gesundheit

- < 500m: Diplom Tierarzt Vaupetitsch Michael
- < 500m: Doktor Karl Belza

### Einkauf

- < 500m: Boutique Zenk
- < 500m: Apotheke Zum Hl.Leopold Mag.Pharm.Bettina Tacina-Mann EU

### Sonstiges

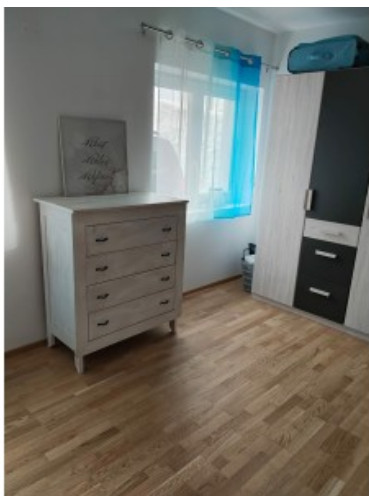


< 500m: BAWAG P.S.K.





GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top 3](#)

