



#0004004091

## Großzügige Eigentumswohnung mit 2 Loggien

4181 Oberneukirchen



Kaufpreis: 279.000,00 €

Wohnfläche: 91,82 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Elke Heinzl  
Immobilienmaklerin  
Real-Treuhand Immobilien  
heinzl@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 9590  
+43 50 6596 9590





## BESCHREIBUNG

Geräumige 4-Zimmer-Wohnung unweit des Ortszentrums.

Die Wohnung mit einem Ausmaß von ca. 91,82 m<sup>2</sup>, zzgl. 2 Loggien mit je ca. 2 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses nahe dem Ortszentrum mit bester Infrastruktur sowie guter Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel.

### Ausstattung:

Kunststofffenster

Zentralheizung Nahwärme

Kaminnutzung möglich

Teilweise möbliert

Kellerabteil, Gartenmitbenützung

KFZ-Abstellplatz im Freien

Die Wohnung und auch der Zugang zur Wohnung sind nicht barrierefrei; ohne Lift!

Die Infrastruktur in Oberneukirchen bietet neben einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr auch Nahversorger, Banken, Kindergarten, Volksschule mit Hort, neue Mittelschule, Musikschule uvm.

All dies befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist somit sehr gut fußläufig erreichbar.

Es gibt viele Freizeitmöglichkeiten wie zB. ein Freibad, einen Tennisplatz, Wander- und Radwege, einen schönen Kinderspielplatz uvm.; auch der Golfclub Sterngartl ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Im schon weit über Grenzen bekannten "Schnopfi-Stadl" wird mit Veranstaltungen aus den verschiedensten Bereichen für das Publikum ein abwechslungsreiches Programm geboten - ein Geheimtipp für Kunst- und Kulturinteressierte.

Die Landeshauptstadt ist in ca. 25 Autominuten gut erreichbar.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1979/80
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 4 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	22.08.2017
Gültig bis	21.08.2027
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	70,10
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,06
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Loggien	2



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	279.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	160,80 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	101,71 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	262,51 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	279.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

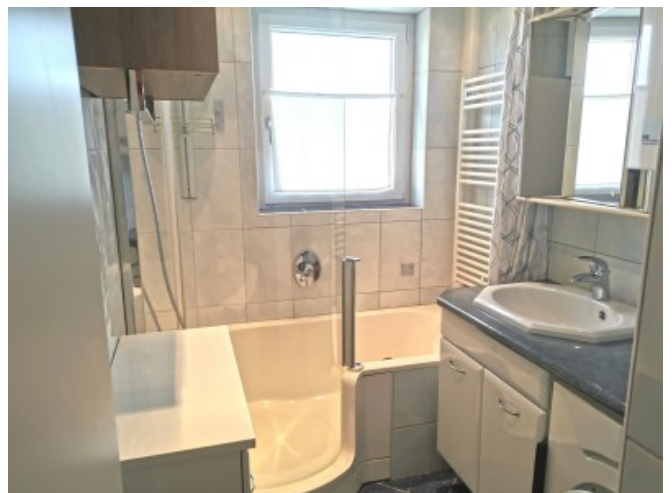
### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	72.863,03 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	25.03.2024
----------------------------	------------



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Wohnungsplan](#)

