



#0001008372

**Perfekte Wohnidylle für die Familie - top gepflegt und geräumig!**

2811 Wiesmath



Kaufpreis: 325.000,00 €

Wohnfläche: 150,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6,50

#### IHR BETREUER



Eveline Kamper

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

eveline.kamper@riv.at

+43 664 60 517 517 52





## BESCHREIBUNG

Idylle auf 717m Seehöhe, Ruhelage in einer Sackgasse!

Und gleichzeitig ist das geräumige Wohnhaus auch noch in einem 1A Zustand!

Beheizt wird primär mittels Öl-Zentralheizung, dafür ist ein 4000l fassender Kunststofftank vorhanden. Optischer Blickfang und wärmend fürs Gemüt ist der schöne Kaminofen im Wohnbereich. Freuen Sie sich auf das knisternde Feuer an kalten Wintertagen, während draußen die Schneeflocken tanzen.

Die Kraft der Sonne nutzt man nachhaltig für Warmwasser mit der Solaranlage, plaziert auf der Garage.

Der überschaubare Garten macht nur wenig Arbeit und lässt Ihnen mehr Zeit zum Entspannen und Genießen mit einem Ausblick auf das gegenüberliegende Grünland.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1981
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl, Zentralheizung: Holz, Zentralheizung: Solar, Ofen: Holz
Stellplätze	3 x Garage, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 534 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 353 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	28.02.2023
Gültig bis	27.02.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	116,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,04
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6,5
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	325.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	80,87 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	80,87 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Gesamtkaufpreis	325.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

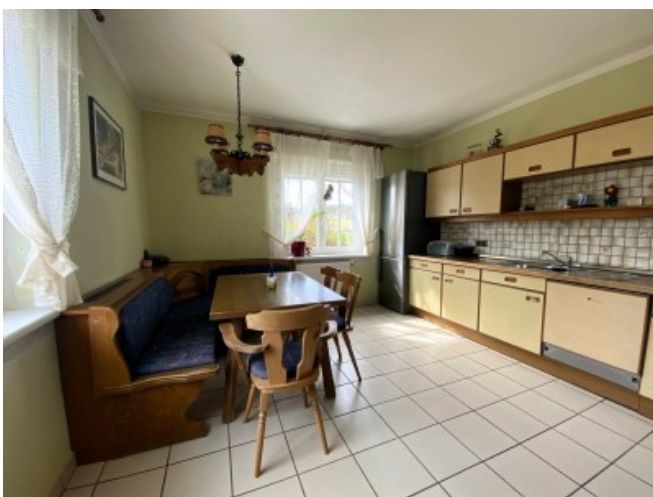
Wiesmath verfügt über eine kleine Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, einige Handwerksbetriebe, Schulen, Kindergarten, Ärzte und Therapeuten, Gastronomie sowie Sport- und Freizeitangebote.

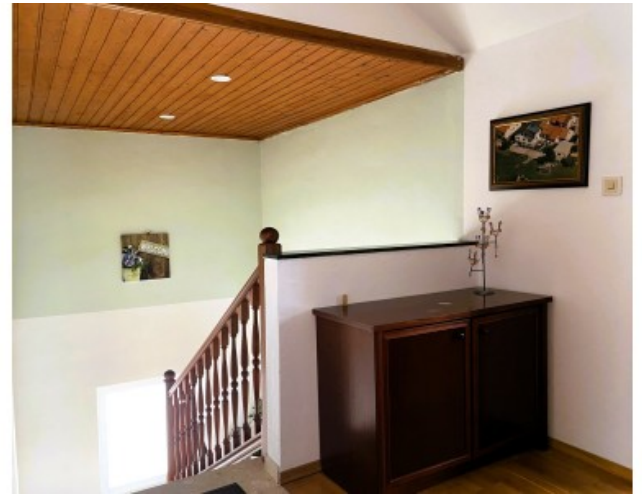
Nach Wr. Neustadt benötigt man mit dem Auto ca. 30 Minuten, nach Wien ca. 1 Stunde. Öffentlich kann man den Autobus und ab Wr. Neustadt die Bahn nutzen.



GALERIE











## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Erdgeschoß](#)

[Dachgeschoß](#)

[Grundriss Kellergeschoß](#)

