



#0004004168

## Kleine Eigentumswohnung nahe dem Stadtzentrum

4190 Bad Leonfelden



Kaufpreis: 153.000,00 €

Wohnfläche: 48,43 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

### RAUMWUNDER

Kleine Eigentumswohnung nahe dem Stadtzentrum

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 48,43 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon mit ca. 5,18 m<sup>2</sup> punktet diese Wohnung mit einer sehr guten Raumaufteilung.

Durch die relativ zentrale Lage der Wohnung sind alle Dinge des täglichen Bedarfs sehr gut fußläufig erreichbar, nur wenige Gehminuten ins Zentrum.

Bad Leonfelden bietet mit Nahversorgern, Kindergarten, Schulen, Ärzten, Apotheken uvm. eine sehr gute Infrastruktur und auch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

### Ausstattung

Kunststofffenster

Parkett-, PVC- und Fliesenböden

Gaszentralheizung

Nutzung Rasenflächen

eigenes, versperrbares Kellerabteil

KFZ-Abstellplatz im Freien

Im Kaufpreis inkludiert ist die noch offene Wohnbauförderung in der Höhe von ca. € 28.000,00; diese kann gegebenenfalls übernommen werden.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1999
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	31.12.2019
Gültig bis	30.12.2029
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	108,20
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,27
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	153.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	110,57 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	60,50 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	243,94 € inkl. USt.
Heizkosten	59,76 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	474,77 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	153.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

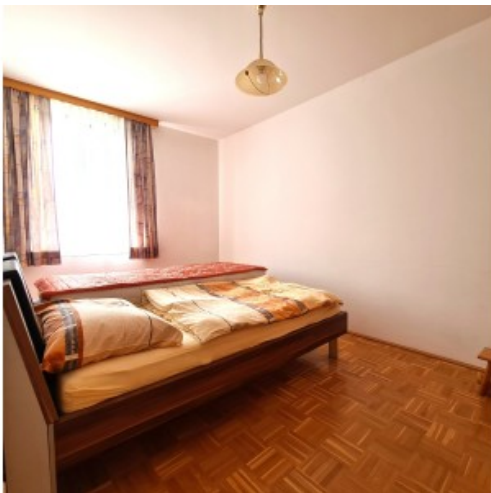
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	161.583,17 €
Reparaturrücklage Stichtag	10.04.2024



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan \(Symbolplan\)](#)

