



#0001008462

Zentrale Wohnung nahe Bahnhof - 3 Zimmer + Balkon + Garage

2120 Wolkersdorf im Weinviertel



Kaufpreis: 249.000,00 €

Wohnfläche: 76,06 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



Martina Stacher

Teamassistentin Wien/NÖ Ost

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

martina.stacher@riv.at

+43 517 517 21





BESCHREIBUNG

3 Zimmer + Balkon + Garage, kein Lift!!

ca. 76 m² Wohnfläche, 1.Stock, kein Lift, Balkon, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer + offene Küche, Bad, WC extra, Vorraum/Garderobe + Abstellraum; Kellerabteil, Garagenplatz; Balkon und Schlafzimmer in den ruhigen, begrünten Innenhof, Hauszentralheizung/Warmwasser

Vereinbaren Sie heute noch einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Die übergebene Vorschreibung (Betriebskosten, Gemeindeabgabe, etc.) wurde im Zuge der Objektaufnahme erhoben. Eventuelle Erhöhungen können nicht ausgeschlossen werden.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



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

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 76 m ²
Balkonfläche	ca. 4 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	16.02.2021
Gültig bis	15.02.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	45,80
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,31
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

MERKMALE

Lage	West	Gebiet	Wohngebiet, Stadtzentrum
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau



Erschließung

Ortsüblicherschlossen

Fußboden

Laminat, Fliese

Keller

Kellerabteil

Sanitäreinrichtungen

Duschkabine

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche

Möblierung

Unmöbliert





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	249.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	220,70 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	77,40 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	37,87 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	335,98 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	249.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Tarif des Vertragserrichters
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	30.539,01 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022



LAGE UND UMGEBUNG

Wolkersdorf ist das Tor zum Weinviertel - eine Kleinstadt mit ländlichem Charme und viel kulturellem Engagement. Regionalität wird großgeschrieben - Sie können am Wochenmarkt direkt bei den Erzeugern einkaufen oder auch in den diversen Abhof-Läden perfekte frische Waren erstehen. Sie finden hier alles was Ihr Herz begehrt und benötigt in naher Umgebung zu Ihrem neuen Heim.

Wenn es Sie nach Wien zieht - mit der S-Bahn sind Sie schnell, staufrei und ohne Parkplatzsorgen in 20 Minuten im Zentrum. Zum Bahnhof gelangen Sie zu Fuß in wenigen Minuten. Natürlich sind Sie durch die A5 Anbindung auch dem Auto zügig in Wien, Korneuburg oder auch Mistelbach.

INFRASTRUKTUR

Einkauf

- < 500m: Kleiderreinigung Klaus
- < 500m: Blumen Von Schuller
- < 500m: Geier - Die Ideenbäckerei
- < 500m: Mag. Eberhard Lux
- < 500m: Fotostudio Semrad
- < 500m: Trafik

Sonstiges

- < 500m: Monetti-Diskont
- < 500m: Eni Agip Wolkersdorf
- < 1km: Raiffeisen Wolkersdorf

Kultur & Freizeit

- < 500m: Schlosspark Wolkersdorf

Öffentliche Einrichtung

- < 500m: Postamt Wolkersdorf

Gesundheit

- < 500m: Dr. Werner Kommer



< 500m: Plus Apotheke Wolkersdorf

Gaststätten

< 500m: Schloßtaverne Wolkersdorf

< 500m: Wizlsperger Cafe Konditorei

< 500m: Stadtwirtshaus Wolkersdorf

Bildung

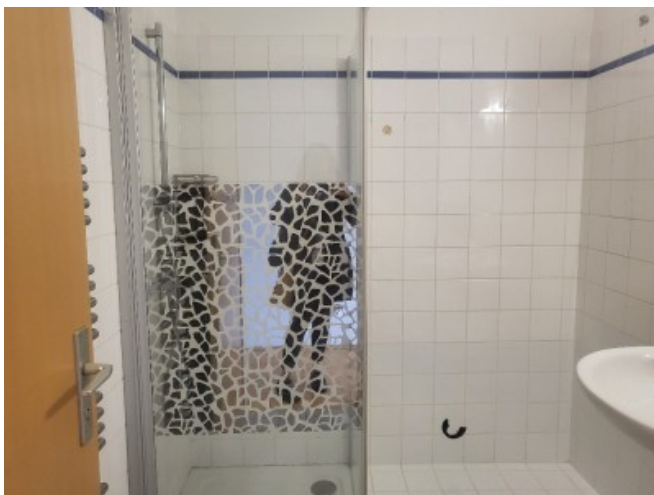
< 500m: NÖ Landeskindergarten Wolkersdorf, Obersdorf

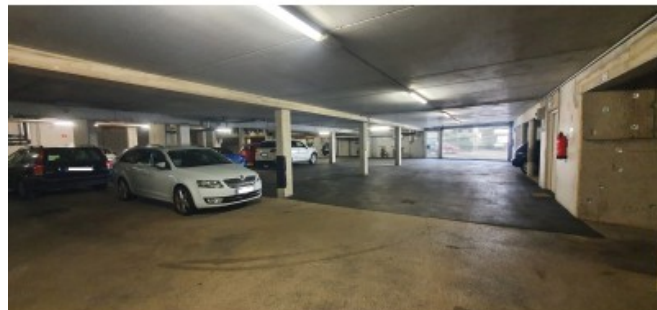
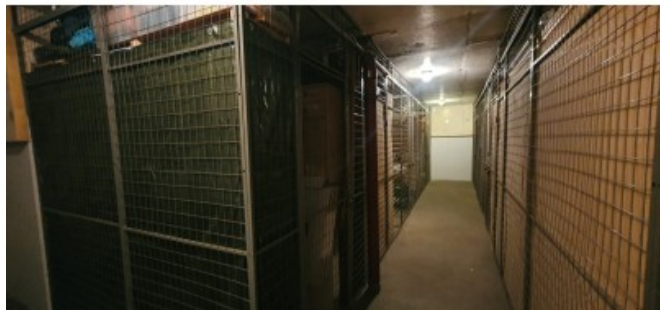
< 500m: NÖ Landeskindergarten Wolkersdorf, Lourdkloster



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Wohnungsplan](#)

[EAW_Wolkersdorf XII, Wiener Straße 23, Stiege 4+5](#)

[Raiffeisenbank Wolkersdorf-Auersthal](#)

[Gemeinde Wolkersdorf](#)

