



#0004004201

## Wohnen in der Kurstadt - Geräumige Eigentumswohnung in Zentrumsnähe

4190 Bad Leonfelden



Purchase price: 239.000,00 €

Living Area: 78,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

Geräumige Eigentumswohnung in Zentrumsnähe, nur wenige Gehminuten zum Stadtplatz.

Die Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> bietet eine gute Raumaufteilung; durch die neu verglaste Loggia mit ca. 4,56 m<sup>2</sup> wurde der Wohnbereich quasi noch erweitert. Das Objekt kann ohne weitere Ablöse fast vollständig möbliert übernommen werden.

Durch die zentrale Lage der Wohnung sind alle Dinge des täglichen Bedarfs sehr gut fußläufig erreichbar; Bad Leonfelden bietet mit Nahversorgern, Kindergarten, Schulen, Ärzten, Apotheke uvm. eine sehr gute Infrastruktur und auch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

### Ausstattung:

Kunststofffenster, 3fach verglast

Loggienverglasung neu

Parkett- und Fliesenböden

Elektroheizung

Einzelofen/Tischherd im Wohnbereich zusätzl.

Kellerabteil

Gartenmitbenützung

allg. Parkfläche vor dem Haus

Die Wohnung befindet sich im 1. OG, ohne Lift und ist nicht barrierefrei.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1976
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Electric, Ofen: Wood

### AREAS

Living Area	ca. 78 sqm
Loggia Area	ca. 5 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	23.11.2023
Valid until	22.11.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	87,20
HWB Class	 C
fGEE Value	1,27
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Loggias	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	239.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	125,54 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	86,45 € incl. VAT
--------------	-------------------

### TOTAL

Total Running Costs	211,99 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	239.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

### FINANCIAL INFORMATION

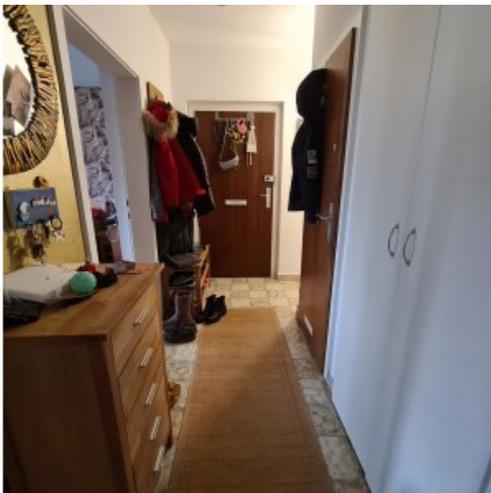
Reserve Status	76.575,93 €
----------------	-------------

Reserve Deadline	15.04.2024
------------------	------------



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Wohnunplan](#)

