



## Hell, Grünblick, Ruhelage - Maisonette zum Träumen!

**Viel Platz auf 2 Etagen, hell, freundlich, reinkommen und wohlfühlen ....**

In einer kleinen, im Jahre 1983 errichteten Wohnhausanlage gelangt eine **zweigeschoßige Wohnung** (Maisonette) mit ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zum Verkauf. Diese 4-Zimmer-TOP befindet sich im hinteren Teil der Anlage gelegenen, dreigeschoßigen Wohnblock (ohne Lift) und somit abseits der Straße in **absoluter Grünruhelage**.

Wenn Sie großzügiges Wohnen in einer ruhigen Ecke suchen, sind Sie hier genau richtig. Neben einer sehr guten Infrastruktur in der Umgebung haben auch sportbegeisterte Naturliebhaber Lauf- und Radstrecken direkt vor der Haustüre.

In dieser zweigeschoßigen, sehr hellen Wohnung - die noch etwas Renovierungsbedarf hat - finden Sie folgende Raumaufteilung vor:

Untergeschoß:

- Vorraum
- 1 Zimmer ca. 11,00 m<sup>2</sup>
- WC mit Handwaschbecken

### Objektangaben

Baujahr	1983
Zimmer	4
Bäder	2
WC	2
Stellplatz	1
Lift	nein
Heizung	Gasetagenheizung, Schwedenofen im Wohnzimmer
Energieausweis	103 kWh/m <sup>2</sup> a / D, fGEE 1,59 / C

### Flächeninfos

Wohnnutzfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 5 m <sup>2</sup>
Keller	1 / ca. 11 m <sup>2</sup>

### Kosten im Detail

Kaufpreis	provisionsfrei € 299.000,--
Betriebskosten	€ 276,--/Monat (BK, Rücklage)

### KONTAKT

Sie haben noch weitere Fragen?  
Sie möchten diese Immobilie  
gerne besichtigen? Ich freue mich  
auf Ihre Nachricht oder Ihren  
Anruf!

- Bad (Wanne, Waschbecken, WM- und Trockneranschluss, Therapie)
- Wohnküche mit Schwedenofen
- Balkon südwestseitig ca. 5 m<sup>2</sup>

**Brigitte Handler**  
Telefon: +43 664 344 1471  
E-Mail: office@bhic.at

**Obergeschoß:**

- Zimmer mit ca. 36 m<sup>2</sup>, plus Zugang zum Dachboden
- Zimmer mit ca. 21 m<sup>2</sup>
- Bad (Dusche, Waschbecken, WC)

Das Kellerabteil mit ca. 11 m<sup>2</sup> sowie der Dachboden mit ca. 20 m<sup>2</sup> befinden sich als Zubehör im Eigentum dieser Liegenschaft.

Ein fixer Stellplatz vor der Wohnhausanlage steht zur Nutzung bereit.

Ausrichtung TOP: Nord / Süd / West

Ausrichtung Balkon: Süd / West

Fenster: Untergeschoß: Kunststofffenster, 3-fach  
verglast mit

größtenteils Außenrollen (getauscht 2023)

Obergeschoß: Velux Fenster (getauscht  
2012)

Eingangstür: Sicherheitstür

Heizung: Gasetagenheizung, Schwedenofen im  
Wohnzimmer

Internet / TV: SAT, Kabelsignal

Monatliche Kosten: € 267,--/Monat (BK, Rücklage)

HWB: 103 kWh/m<sup>2</sup>a / D, fGEE 1,59 / C

**Kaufpreis: € 299.000,--provisionsfreier Verkauf**

Infrastruktur:

Die Nahversorger BILLA und SPAR, Ärzte, Bank, Apotheke, Prokopp Drogerie, Bäckerei, Kaffeehäuser, Tierarzt sowie Kindergarten und sämtliche Schulen befinden sich in der Umgebung.

Verkehrsanbindung:

A2 (Kottingbrunn), B17, B18

Bus 310 , 312 und 313

Bahnhof Bad Vöslau

Kaufnebenkosten:

Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis gemäß § 25a, ansonsten 1,1% Grundbucheintragung, 3,5% Grunderwerbsteuer,  
Vertragserrichtungskosten, **PROVISIONSFREIER VERKAUF**

Nebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer, temporäre Gebührenbefreiung\* bei  
dringendem Wohnbedürfnis gemäß § 25a, ansonsten 1,1 %  
Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, bei Finanzierung  
1,2 % Pfandrechteintragungsgebühr.

\*Wegfall von Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr mit  
Konjunkturpaket 2024:

Befristete Abschaffung der Grundbucheintragungs- und  
Pfandrechteintragungsgebühr für den Erwerb von Wohnraum.  
Diese Maßnahme, gültig für zwei Jahre, betrifft die Anschaffung  
von Eigentum (nur bei Neubauten oder Neuschaffung zur  
Selbstnutzung) bis zu einem Betrag von jeweils € 500.000.  
Übersteigt der Betrag diese Grenze, werden die Gebühren bis zu  
diesem Betrag erlassen. Weitere Voraussetzung für diese  
Gebührenbefreiung ist die Befriedigung eines dringenden  
Wohnbedürfnisses.

Grundsätzlich stammen alle Angaben vom Verkäufer, sind  
unverbindlich und ohne Gewähr. Besonders Größenangaben  
konnten von uns nicht überprüft werden. Eine Haftung  
unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Der Vermittler ist als  
Doppelmakler tätig. Es besteht ein familiäres Naheverhältnis.

Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin steht  
Ihnen Frau Handler gerne unter der Nummer 0664-3441471 zur  
Verfügung.