

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Felixdorf – Ihr neues Zuhause wartet!



1. Hauptbild

**Objektnummer: 1671\_3047**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2603 Felixdorf                   |
| <b>Baujahr:</b>          | ca. 1971                         |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 77,13 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                |
| <b>WC:</b>               | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 28,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 169.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### MA Clemens Sinabell

RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt  
Neunkirchner Straße 9  
2700 Wiener Neustadt

H +43 660/155 95 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







# Objektbeschreibung

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Felixdorf – Ihr neues Zuhause wartet!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Felixdorf, Niederösterreich! Diese charmante Wohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen auf 77,13 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt.

Mit einem Kaufpreis von nur 169.000,00 € ist diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung eine echte Gelegenheit für all jene, die Wert auf Komfort und eine attraktive Lage legen.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet Ihnen ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Die Loggia ist der perfekte Ort, um die warme Sonne zu genießen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die Wohnung ist bequem mit einem Personenaufzug erreichbar, was den Zugang sowohl für ältere Bewohner als auch für Familien mit Kindern erleichtert.

In der unmittelbaren Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und eine gemütliche Bäckerei. Hier wird Ihnen und Ihrer Familie ein hohes Maß an Lebensqualität geboten.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Gemeinschaft zu werden und genießen Sie die Vorzüge eines modernen Lebensstils in einer liebevoll gepflegten Wohnung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnraum begeistern! Ihr neues Zuhause in Felixdorf erwartet Sie.

### **Durchgeführte Sanierungen:**

- Heizkörper ca. 10 Jahre
- Badezimmer und WC ca. 4 Jahre
- Fassade Vollwärmeschutz und Wärmepumpe (Zentralheizung) ca. 6 Jahre

### **Aufteilung:**

- Vorraum/Flur
- Abstellraum
- Badezimmer
- WC
- Zimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Loggia

**Ausstattung:**

- Zentralheizung Wärmepumpe
- Loggia
- Parkplatz
- Abstellraum
- Kellerabteil

**Kaufpreis: € 169.000,--**

**Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 28.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse Heizwärm B  
ebedarf:

"Wir sind Ihre Immobilienprofis vor Ort!"