

Helles Lift-Appartement mit schönem Fernblick - Starterwohnung



Ansicht 1

Objektnummer: 960/72286

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3200 Ober-Grafendorf |
| Baujahr: | 1972 |
| Wohnfläche: | 74,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 96,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,80 |
| Kaufpreis: | 140.000,00 € |
| Betriebskosten: | 140,52 € |
| Heizkosten: | 106,94 € |
| USt.: | 35,41 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26220

















Skizze



Objektbeschreibung

Ruhig gelegenes 2 Zimmer-Lift-Appartement in Grünlage bietet einen Ort der Entschleunigung!

Bereits das **Entree der Wohnung** empfängt Sie **hell, freundlich und großzügig** - hier fühlt man sich gleich wohl.

Die **überschaubare Wohnhausanlage** wurde **1972** erbaut. Das **ca. 70 m² große Appartement** mit einer **ca. 5 m² einladenden Loggia** befindet sich im **3. Liftstock**.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit **verstecktem Abstellraum und Waschmaschinenanschluss**
- voll ausgestattete **DAN-Küche mit Frühstücksfensterplatz**
- **Essbereich** - hier wurde die **Wand entfernt** - daher könnte man ein **3. Zimmer wieder errichten**
- **Wohnzimmer mit Ausgang auf die ostseitige Loggia mit schönem Rundblick**
- **Schlafzimmer mit grünem Weitblick**
- Badezimmer mit Waschtisch und Badewanne
- WC

Geheizt wird mittels **Hauszentralheizung, die mit Hackschnitzel** befeuert wird.

Ca. 2015 wurde die **Wohnhausanlage renoviert:**

- Fenster
- Dämmung und Fassade
- Rohre
- Dach

Ein **Kellerabteil und ein Garagenplatz, Trockenräume und Fahrradraum** runden das Angebot ab!

Infrastruktur:

Billa, für den täglichen Bedarf, ist in ca. 4 Gehminuten erreichbar. Weitere Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kindergarten und Volksschule fußläufig, Neue Mittelschule und Polytechnischer Lehrgang. Banken, Apotheke, Ärzte alles in der Ortschaft vorhanden.

15 Autominuten von St. Pölten entfernt. Mit der **Mariazellerbahn** fährt man **ca. 30 Minuten**.

Für das leibliche Wohl sorgen zahlreiche **Lokalitäten!**

Radfahren und einen kleinen Entspannungsrundgang zur Entschleunigung am Abend....alles ist möglich!

Obergrafendorf bietet eine ruhige Wohnlage, gute Infrastruktur und eine schnelle Anbindung an die Stadt St. Pölten!

Ich freue mich auf zahlreiche Anrufe! Carpe diem!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter karin.jama@sreal.at oder telefonisch 0664 8385891.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3111955?accessKey=6713>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap