

**Frisch sanierte Wohnung perfekt zum Vermieten - 43m<sup>2</sup>, 2 Zi, im EG mit 2 Parkplätzen im Innenhof!**



Umgebung

**Objektnummer: 960/70772**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2452 Wasenbruck
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	1,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 182,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	99.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,94 €
<b>USt.:</b>	13,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



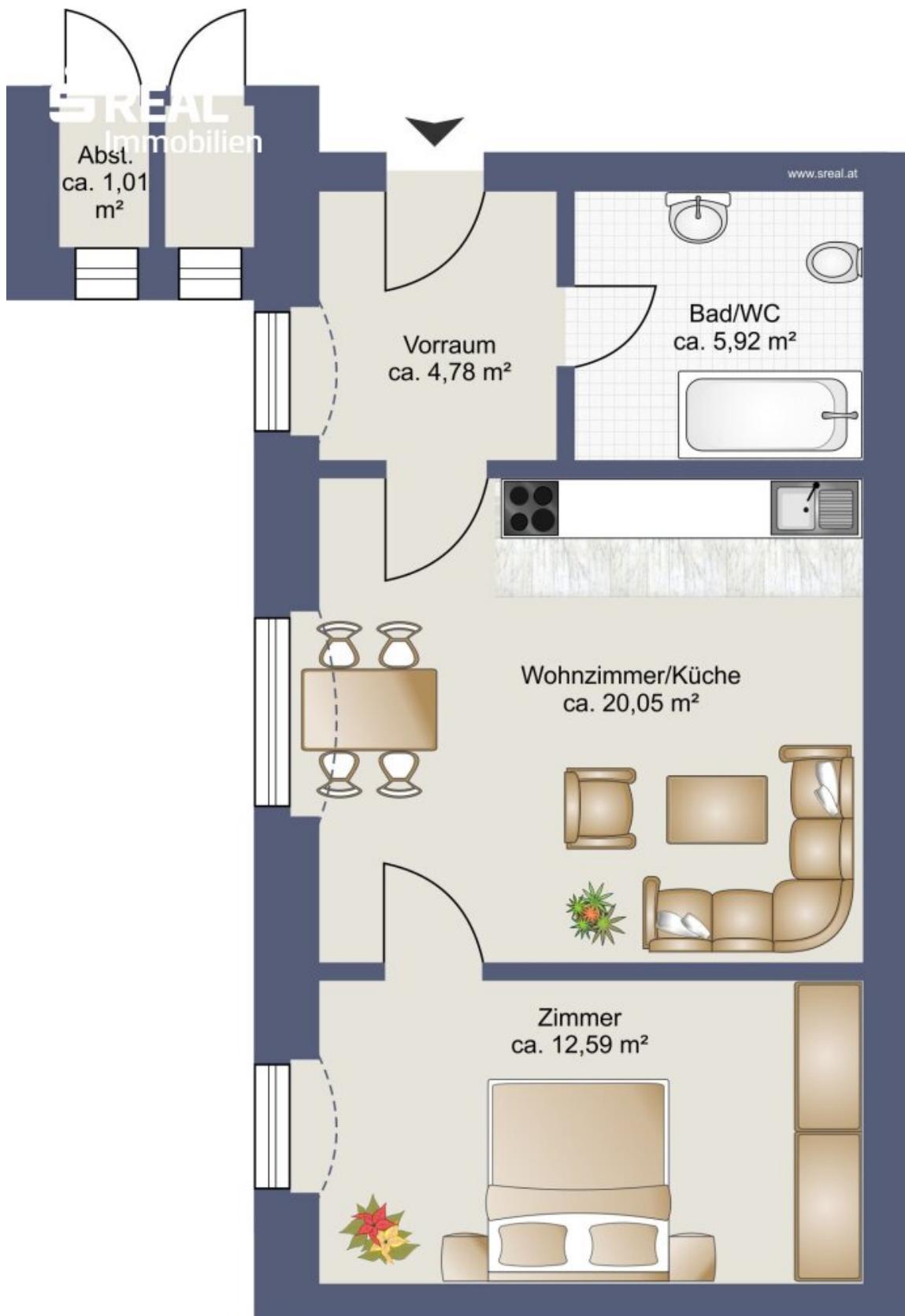
**Margit Zettel**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

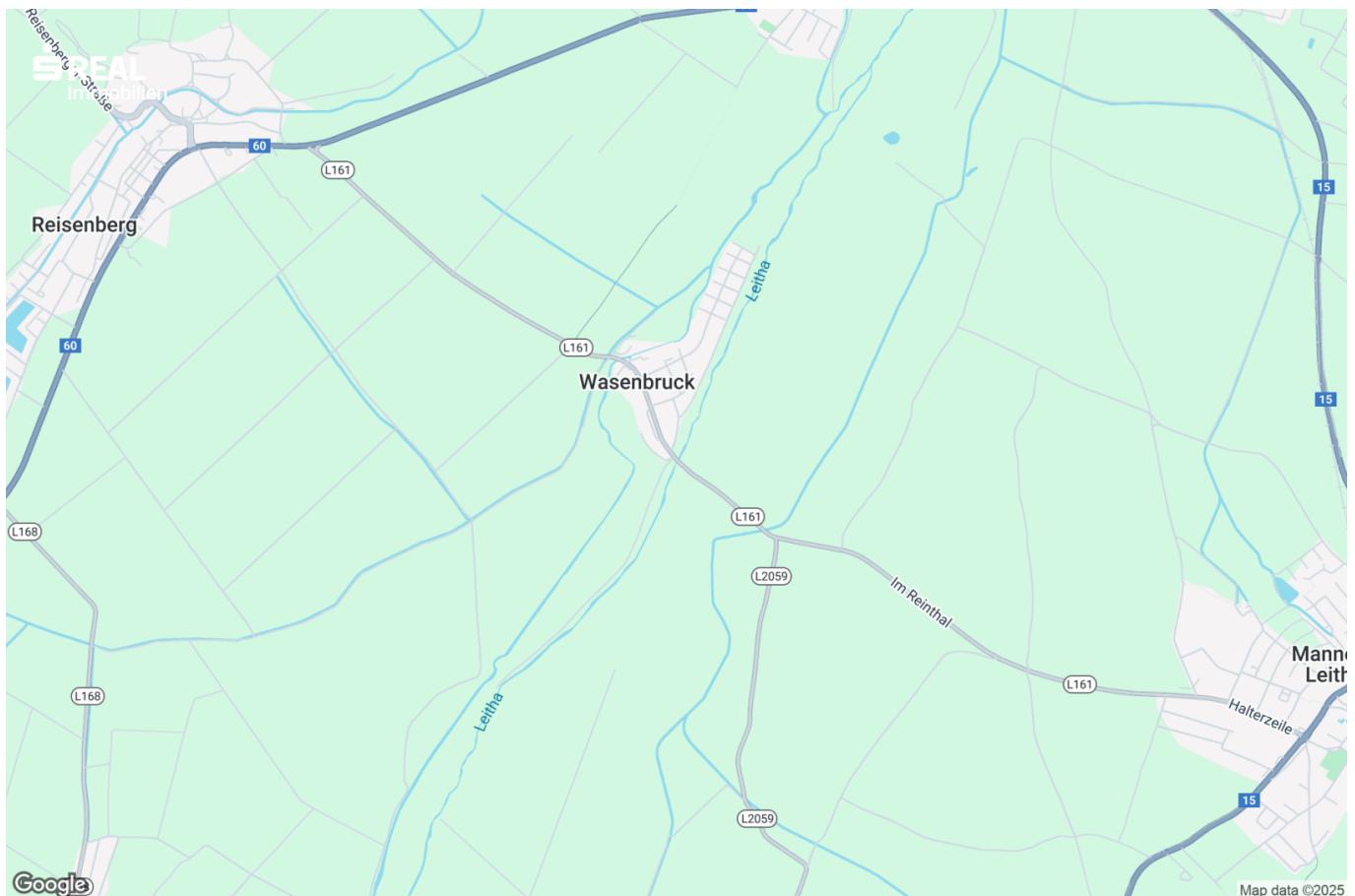


**REAL**  
immobilien





Skizze Top 15



## Objektbeschreibung

Die **43,34m<sup>2</sup>** große Wohnung befindet sich im **Erdgeschoß**, innenhofseitig eines Mehrparteienhauses mit 3 Stiegen, direkt in 2452 Wasenbruck und wurde **rundum saniert**. Durch die Lage und Beschaffenheit der Wohnung, würde sich diese **perfekt zum Vermieten eignen**.

Im Badezimmer ist noch ein **Warmwasserboiler** anzubringen.

An der Liegenschaft selbst werden noch **Malerarbeiten** durchgeführt, **neue Brieffachanlagen** errichtet, die **Vorlegestufen** bei den **Hauseingängen** erneuert und ein **neuer Zaun inkl. Einfahrtstor** errichtet.

Die **Kunststoff-Fenster** sind aus dem Jahr **2002**.

Im **Rücklagefonds** befinden sich per 19.03.2025 ca. EUR 50.000,-

**Veraltet** wird über eine Kanzlei in Wien, die sich um alle Anliegen sehr bemüht.

Zur Wohnung gehören **zwei Stellplätze** im Innenhof dazu, (Nr. 14 und 15), sowie ein **Gangabteil** als Stauraum.

An der gesamten Liegenschaft **wird gerade Wohnungseigentum** begründet, es fehlt noch eine Unterschrift, die **Zusage** zu dieser Top Nr. ist aber **bereits erteilt** und dadurch fixiert.

**Kaufpreis: EUR 100.000,-**

**BK inkl. RL und USt.: EUR 211,83**

**Vermittlungsprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung?**

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

## Kinder & Schulen

Schule <3.000m  
Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <3.500m  
Post <4.000m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap