

**Große 4-Zimmer Eigentumswohnung im schönen Theodor
Kery Wohnpark, neben dem Neufelder See!**



Loggia 1

Objektnummer: O2100166861
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Baujahr:	1989
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,83 m²
Gesamtfläche:	103,14 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	228.500,00 €
Betriebskosten:	159,00 €
Infos zu Preis:	

fix

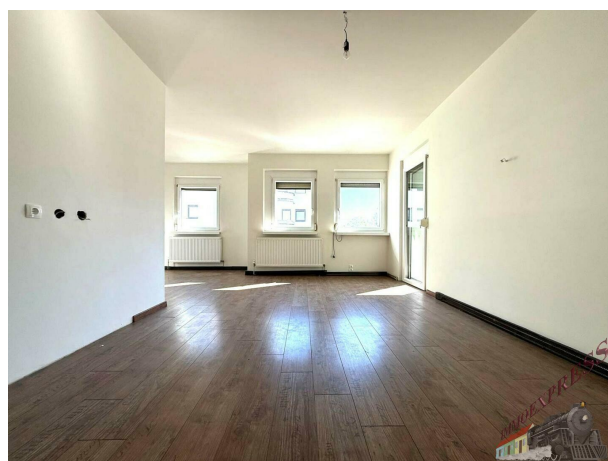
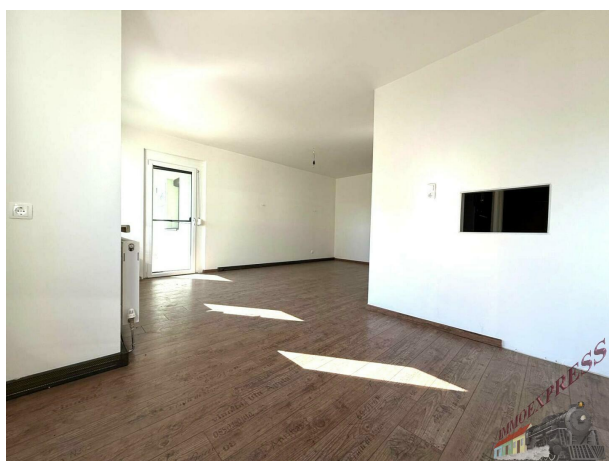
Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

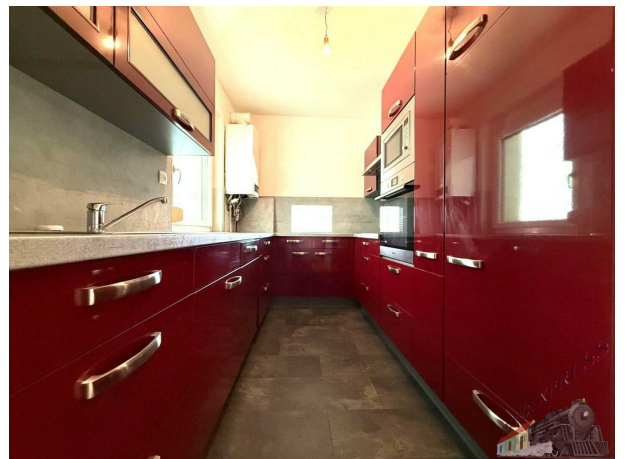
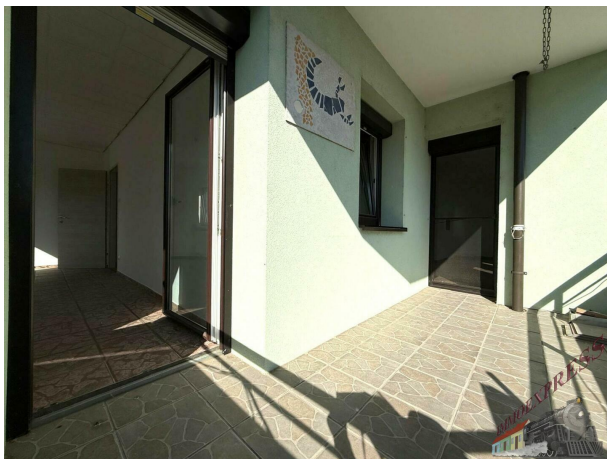
Ihr Ansprechpartner

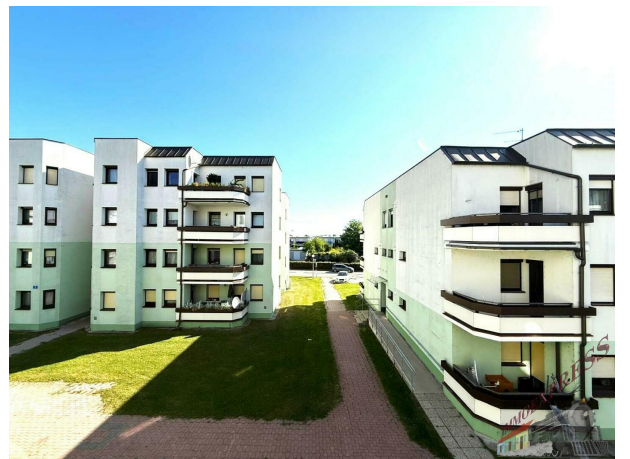
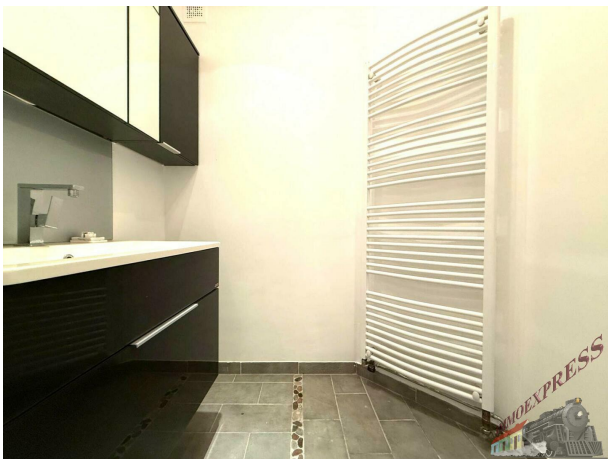


Cornelia Langer









Objektbeschreibung

Helle, familienfreundliche 4-Zimmer Eigentumswohnung mit 103,14m² Nutzfläche, in Neufeld an der Leitha!

Sie betreten die Wohnung und befinden sich in einem geräumigen Vorraum, welcher eine Nische für die Garderobe bereit hält und zentral zu sämtlichen Räumen führt.

Eine längliche Küche - komplett eingerichtet und ohne Gebrauchsspuren - befindet sich noch vor dem Wohnzimmer. Das Besondere ist die Durchreiche - hier können Sie sämtliche Speisen von der Küche, direkt zum Essplatz, durchreichen.

Das Wohnzimmer ist zweifelsfrei das Herzstück der Wohnung. Es ist L-förmig angelegt, mit vielen Fenstern, sodass ein wunderbarer Lichteinfall gegeben ist. Weiters gelangen Sie über das Wohnzimmer auch auf die knapp 10m² große Loggia. Aber nicht nur vom Wohnzimmer gelangen Sie dorthin, sondern ebenso vom größten Schlafzimmer aus.

Ein wunderbarer Ausblick in den begrünten Wohnpark bietet sich hier an. Ideal, um einen anstrengenden Tag ausklingen zu lassen.

Weiters führt das Vorzimmer zum Bad, zum Abstellraum und zu den 3 Schlafzimmern. Eine separate Toilette mit Handwaschbecken ist ebenso über das Vorzimmer zu erreichen.

Sämtliche Fenster und Türen sind mit Rollläden ausgestattet.

Ein bequemer Autoabstellplatz, direkt vor dem Eingang der Stiege und ein geräumiges Kellerabteil, runden dieses Angebot ab. 2 Fahrradräume stehen ebenfalls zur Benutzung zur Verfügung. Die Stiege selbst hat 2 Eingänge. Einmal den Besuchereingang, wo sich auch die Sprechanlage befindet und einmal noch einen Hintereingang mit einer praktischen Rampe, für Kinderwagen, Fahrräder, ect..

Der Theodor Kery Wohnpark in Neufeld an der Leitha, zählt zu einem der beliebtesten Wohnblöcke im Ort! Vor einigen Jahren wurde im Zuge der Sanierung, eine Wärmeschutzfassade angebracht, wodurch sich die Heizkosten erheblich minimiert haben. Er liegt im Herzen von Neufeld und sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen sind nur unweit entfernt. Allen voran natürlich der Bahnhof, welcher in etwa 2 Gehminuten erreichbar ist. Mit dem REX gelangen Sie in 34min nach Wien Meidling.

Die Autobahnauffahrt Hornsteil ist in ca. 5 Autominuten zu erreichen.

Darüber hinaus gibt es direkt im Ort noch 2 Eisgeschäfte, eine Cocktailbar, Wirtshäuser, Bäckereien und einige Geschäfte. Selbstverständlich auch eine Kinderkrippe, einen Kindergarten, sowie die VS und die MS.

Diese Wohnung würde sich auch für Anleger ideal eignen, da sich die monatlichen

Betriebskosten (ohne Rep. Rücklage) auf nur 174,02€ belaufen.
(Inkl. Rep. Rücklage und Ust: monatlich 273,02€)

Bitte kontaktieren Sie mich, wenn Sie an diesem Angebot interessiert sind. Sehr gerne würde ich Ihnen diese Topimmobilie bei einem Besichtigungstermin näher bringen.

Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer

(1,1% Eintragungsgebühr)

3,0% + 20% USt. Maklerprovision

1,5% + 20% USt. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter der Immo-Express.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Fr. Cornelia Langer unter 0664 23 30 115 oder c.langer@immo.express gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.