

**Helle 59 m² Eigentumswohnung mit Kellerabteil in
zentraler Lage von Litschau**



Wohnzimmer

Objektnummer: 3867/38

Eine Immobilie von RE/MAX Synergie

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3874 Litschau
Baujahr:	1973
Wohnfläche:	59,00 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,47
Kaufpreis:	50.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

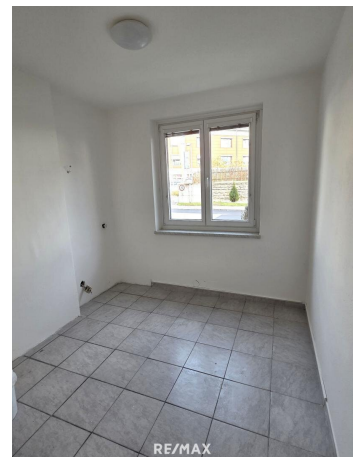


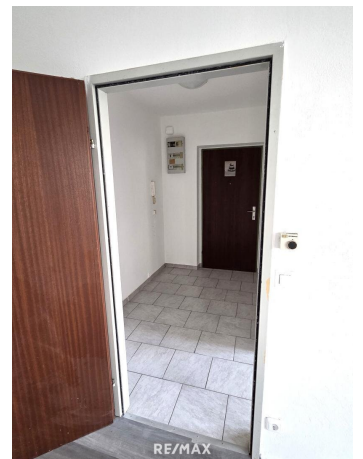
Paul Müller

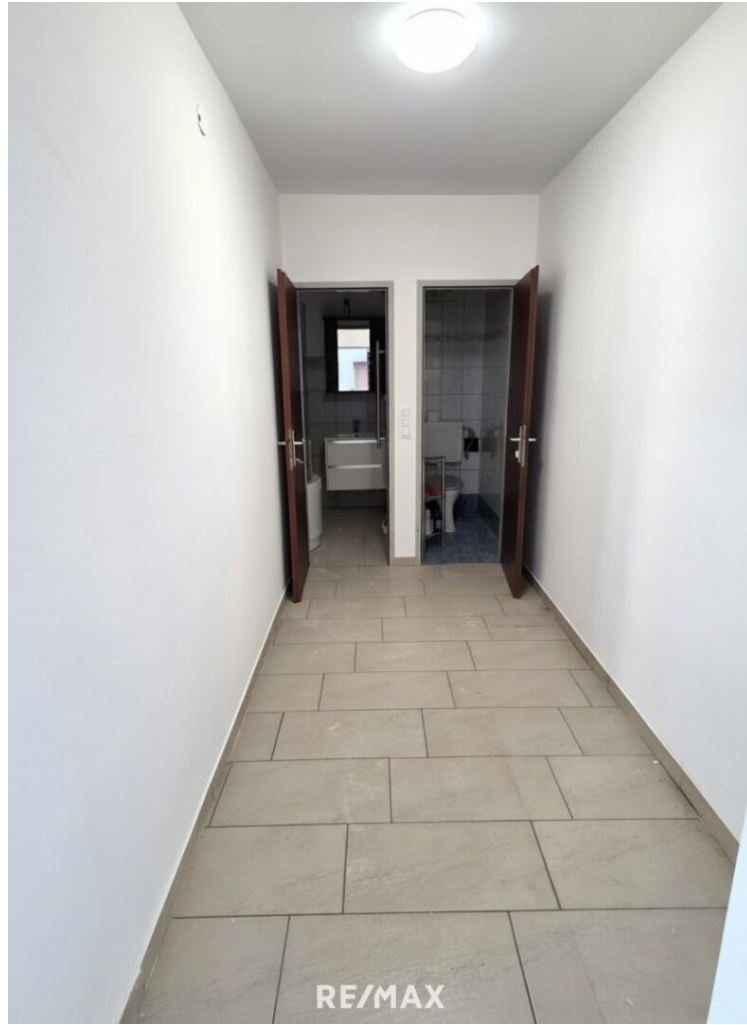
RE/MAX Synergie
Franz Eigl-Straße 10
3910 Zwettl-Niederösterreich

H +43 660 364 99 26

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese rund **59 m² große Eigentumswohnung** befindet sich im **Erdgeschoss** eines gepflegten Wohnhauses in der **Wiener Straße 18 in 3874 Litschau**. Das Gebäude ist Teil einer größeren, ordentlich verwalteten Wohnanlage mit mehreren Stiegen und Wohnungseigentumseinheiten.

Die Wohnung bietet eine solide Basis für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Sei es zur Eigennutzung, als ruhiges Wochenenddomizil oder als Anlageobjekt.

Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und bietet praktischen zusätzlichen Stauraum ?. Der Allgemeinzustand des Hauses ist gepflegt, laufende Instandhaltungen werden über eine gut dotierte Rücklage sichergestellt

Betriebskosten & Rücklage

Die **laufenden Betriebskosten** stellen sich transparent und nachvollziehbar dar – ein wichtiger Pluspunkt für Eigennutzer wie auch Investoren.

- **Jährliche Betriebskosten (Abrechnung 2024): ca. EUR 1.416,-**
? entspricht rund **EUR 118,- monatlich**
- Enthalten sind u. a.:
 - Grundsteuer
 - Wasser- & Kanalgebühren
 - Müllentsorgung
 - Allgemeinstrom
 - Hausbetreuung (Reinigung & Winterdienst)
 - Verwaltungshonorar
 - Gebäudeversicherung

Die Betriebskostenabrechnung 2024 ergab sogar ein Guthaben von EUR 59,42, was für eine realistische und solide Vorschreibung spricht.

Ab 01.01.2026 beträgt die monatliche Betriebskostenvorschreibung EUR 143,76 brutto (inkl. 10 % USt).

Zusätzlich werden EUR 65,53 monatlich für die Reparaturrücklage eingehoben.

Die Wohnanlage verfügt über einen sehr gesunden Rücklagenstand, wodurch zukünftige Erhaltungsmaßnahmen gut abgesichert sind. Insgesamt überzeugt das Objekt durch stabile, planbare laufende Kosten.

Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 59 m²
- **Zimmer:** 3
- **Geschoss:** Erdgeschoss
- **Kellerabteil:** ja
- **Adresse:** Wiener Straße 18, 3874 Litschau
- **Baujahr:** ca. 1973
- **Verfügbarkeit:** ab sofort

? Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt zentral in Litschau, einer der nördlichsten Städte Österreichs, eingebettet in die idyllische Landschaft des Waldviertels. Der nahegelegene Herrensee ?, ausgedehnte Wälder sowie zahlreiche Wander- und Radwege sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die regionale Anbindung sehr gut:

- **Schrems:** ca. 17 km (? 15–18 Min.)
- **Gmünd:** ca. 25 km (? 25–30 Min.)
- **Zwettl:** ca. 45 km (? 45 Min.)
- **Krems an der Donau:** ca. 84 km (? 1 h 15 Min.)
- **Linz:** ca. 140 km (? 1 h 45 Min.)
- **Wien:** ca. 150 km (? 2 h)

In Litschau selbst stehen Nahversorger ?, Ärzte, Schulen, Kindergarten, Bank, Gastronomie sowie vielfältige Freizeitangebote zur Verfügung. Die Lage eignet sich ideal für Pendler innerhalb des Waldviertels, Grenzpendler nach Tschechien sowie für alle, die Ruhe, Natur und leistbares Eigentum schätzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap