

**85m² Wohnung mit 12m² Loggia im letzten Liftstock in
ruhiger Umgebung!**



Loggia

Objektnummer: 2699_1498

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2514 Traiskirchen |
| Baujahr: | ca. 1975 |
| Möbliert: | Teil |
| Wohnfläche: | 85,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 66,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,76 |
| Kaufpreis: | 189.000,00 € |
| Infos zu Preis: | |

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

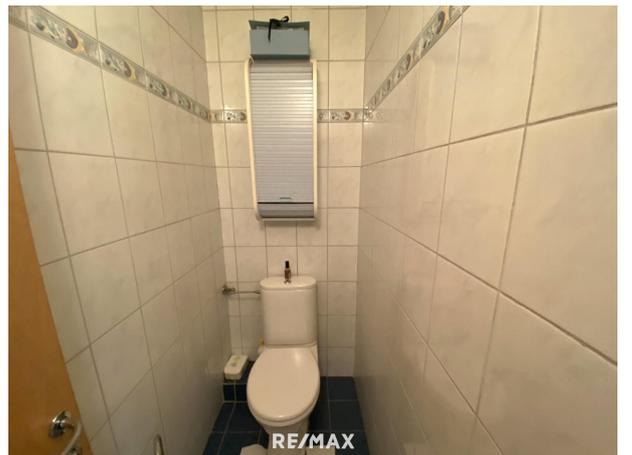


Michael Kölch

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia im 7. Liftstock (letzter Stock!) eines gepflegten Wohnhauses in Wienersdorf, einem Teil der Stadtgemeinde Traiskirchen. Die ca. 85m² große Wohnung ist derzeit mit einer geräumigen Küche ausgestattet, weiters gibt es ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die Loggia, ein Schlafzimmer, 2 Vorräume, Kinder/Arbeitszimmer, Bad mit Fenster, einen Abstellraum und ein sep. WC. Die zentrumsnahe Ruhelage nahe der Schwechater Au und die hervorragende Verkehrsanbindung sind weitere Highlights dieser Immobilie!

Die grüne Wohnanlage wurde 1975 errichtet, in den letzten Jahren wurden zahlreiche Sanierungen vorgenommen, u.a. wurde das Dach erneuert und gedämmt.

In der Wohnung sind Kunststoff-Fenster und Außenjalousien, sowie Parkett- und Melanböden vorhanden, teilweise ist die Wohnung sanierungsbedürftig. Eine Waschküche und ein Kellerabteil stehen zur Verfügung. Laut Hausverwaltung hat ein Miteigentümer der Liegenschaft auch das Recht auf dem Parkplatz zu parken.

Die Infrastruktur ist auch sehr gut, zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, das Freibad, Spielplätze, Kindergarten, Volks- und Mittelschule sind fußläufig gut erreichbar. Zur Badner Bahn gelangt man ebenfalls in ca. 10 Gehminuten, der Autobahnanschluss Traiskirchen ist auch schnell zu erreichen. Der Reparatur-Rücklagenstand beträgt mit 31.12.2023: EUR 18.866,57.

Die aktuelle Vorschreibung:

- BK € 189,21
- Heizung € 93,68
- Warmw. € 41,34
- Instand. € 88,92

Gesamt: € 413,15

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachname
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

- + Telefonnummer
- + E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 66.5 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm C

ebedarf:

Faktor Gesamten 1.76

ergieeffizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!