

Wohnung mit perfekter Raumaufteilung und eigenem Badeteich

2624 Breitenau, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 1087



Wohnfläche ca.: **78 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **157.000 EUR**



Wohnung mit perfekter Raumaufteilung und eigenem Badeteich

Objekt ID	1087
Objekttyp	Wohnung
Adresse	2624 Breitenau Niederösterreich
Etage	2
Wohnfläche ca.	78 m ²
Zimmer	3
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2004
Heizwärmebedarf (HWB)	45,50 kWh/(m ² ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,83 (Klasse A)
Stellplätze	Stellplatzmiete: 2,69 EUR
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Laminatboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	5.652,00 € inkl. 20% USt.
Monatliche Kosten netto	203,63 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	16,48 EUR
Monatliche Kosten brutto	220,11 EUR
Sonstige Kosten netto	44,19 EUR
Sonstige Kosten MwSt.	0,54 EUR
Kaufpreis	157.000 EUR
Betriebskosten brutto	175,38 EUR



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine überaus interessante Wohnung am Ortsrand von Breitenau. In dieser ruhigen, aber dennoch zentralen Wohngegend zwischen der Bezirkshauptstadt Neunkirchen und Wiener Neustadt, befindet sich die südseitig ausgerichtete Wohnung im 2. Stock. Positiv daran ist bestimmt, dass es von oben keinerlei Geräusentwicklung geben kann. Die Wohnung befindet sich in einem top gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig.

Highlights dieser Wohnung sind der Blick ins Grüne, die zentrale Aufteilung der Räumlichkeiten und der angelegte Badeteich.

In den Räumlichkeiten wurden Laminatböden und in den Nassräumen, sowie dem Vorraum, Fliesen verlegt.

Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- Küche mit Essbereich
- geräumiges Wohnzimmer mit Ausgang auf den großzügigen Balkon
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Bad mit Eckbadewanne, separater Dusche und Waschmaschinenanschluss
- 2 Schlafzimmer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sonstiges

- kontrollierte Raum Be- und Entlüftung
- Kaminanschluss im Wohnzimmer gegeben
- Die Reinigung der Anlage wird von einer Fremdfirma übernommen.
- Der Badeteich steht den Bewohnern mittels kostenpflichtiger Zutrittskarte zur Verfügung - Nutzung von April bis September.
- Kinderspielplatz
- Der Wohnung zugehörig ist ein großes Kellerabteil, sowie ein Parkplatz im Eigentum. Weitere Stellmöglichkeiten für PKWs befinden sich ausreichend auf öffentlichem Gut vor dem Haus.
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum ober der Erde
- Für Gartenliebhaber kann ein Hochbeet in einem Kleingarten zusätzlich angemietet werden.



Lage

Der Ort Breitenau liegt rd. 5 km von der Bezirkshauptstadt Neunkirchen und rd. 11 km von Wiener Neustadt entfernt. In nur wenigen Fahrminuten zur Autobahn. Infrastruktur vorhanden - Kindergarten, Volks- und Musikschule, diverse Einkaufsmöglichkeiten; gute Busverbindung nach Neunkirchen gegeben. Diverse kulturelle Veranstaltungen zusammen mit Sportmöglichkeiten, wie Tennisplatz, Turnrunden und Fußballplatz runden das Angebot ab.





